UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER. - FACULTÉ DE DROIT

LA

Responsabilité civile des Notaires

en matière de sûretés réelles

THÈSE

POUR LE DOCTORAT ÈS SCIENCES JURIDIQUES

PAR

Jean LAMAU

MONTPELLIER

ROUMÉGOUS ET DEHAN, 5, RUE VIEILLE-INTENDANCE

1924

LA

RESPONSABILITÉ CIVILE DES NOTAIRES

EN MATIÈRE DE SURETÉS REELLES

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41535710_0063

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER. - FACULTÉ DE DROIT

LA

Responsabilité civile des Notaires

en matière de sûretés réelles

THÈSE

POUR LE DOCTORAT ÈS SCIENCES JURIDIQUES

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

PAR

Jean LAMAU

MONTPELLIER

ROUMÉGOUS ET DEHAN, 5, RUE VIEILLE-INTENDANCE

1924

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

MM. VALÉRY, professeur de Droit commercial.
MOYE, Doyen, professeur de Droit international public.
MORIN, assesseur, professeur de Droit civil.
DONNEDIEU DE VABRES, professeur de Droit criminel, détaché à la Faculté de Droit de Paris.
BECQUÉ, professeur de Droit civil.
DE NESMES-DESMARETS, professeur de Droit administratif.
ROCHE-AGUSSOL, professeur d'Économie politique.
BOSC, professeur de Procédure civile.
VIALLETON, professeur de Droit civil.
VIARD, professeur d'Histoire du Droit.
BASTID, chargé de cours de Droit constitutionnel.
DIJOL, chargé de cours de Législation Industrielle.
TISSET, chargé de cours de Droit romain.
TEILLARD, chargé de cours d'Économie politique.
DELBEZ, chargé de cours de Droit romain.
CUQ, chargé de cours de Droit criminel.
VIGIÉ et BRÉMOND, Doyens honoraires.
LABORDE, professeur honoraire.
DUBOIS, secrétaire.
ROCHETTE, secrétaire honoraire.

MEMBRES DU JURY

MM. BECQUÉ, *Président.*

VIALLETON,
DIJOL, } *Assesseurs.*

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

INTRODUCTION

Ainsi que l'on se plaît à le reconnaître, la responsabilité des notaires constitue l'une des matières sur lesquelles la doctrine et la jurisprudence ont trouvé, dans notre droit moderne, le plus souvent l'occasion de s'exercer.

Il nous a donc paru qu'il serait intéressant de reprendre, certes après beaucoup d'autres mieux qualifiés, l'examen de cette question et d'en préciser certains points.

Doutant, en effet, à juste titre, de nos forces pour mener à bien une étude d'ensemble sur un sujet aussi vaste, il nous a paru sage de limiter notre travail.

Bien loin de vouloir faire ici un traité de la responsabilité notariale en général, tant civile que disciplinaire et pénale, disons tout de suite qu'une entreprise aussi étendue et aussi complexe ne saurait être dans notre dessein.

Notre projet est beaucoup plus modeste et nous nous contenterons simplement de rechercher quelles responsabilités civiles peuvent encourir les notaires en matière de sûretés réelles. Du reste, même en cantonnant ainsi nos efforts, nous ne nous dissimulons pas les difficultés qui nous attendent.

En premier lieu, notre sujet est délicat puisqu'il touche une institution qui se place au nombre des plus importantes de notre droit privé.

Puis l'étendue de leur responsabilité intéresse à juste titre et au plus haut point tous les notaires. Il est d'une utilité capitale pour eux que cette responsabilité soit nettement délimitée.

Enfin, en une pareille matière, a-t-on dit, l'incertitude est aussi dangereuse pour le notaire que pour ses clients.

Et cette netteté, cette précision, si nécessaires ici, seront d'autant plus difficiles à obtenir dans nos conclusions, qu'en cette matière la doctrine est plus divisée et que la jurisprudence, après avoir évolué, n'est sans doute pas encore fixée d'une manière définitive.

Car, comme le fait justement remarquer Troplong, cette délimitation de responsabilité touche à l'existence même du notariat et il y va de son avenir.

Une réglementation trop étroite risque d'éloigner de la profession ceux qui, justement destinés à lui faire le plus honneur, sont effrayés d'une responsabilité exagérée, parce que trop scrupuleux.

Et, d'un autre côté, une trop grande tolérance risque d'introduire dans une institution aussi vénérable des éléments de trouble et de suspicion.

Du reste, à cette première difficulté s'en ajoute aussitôt une deuxième, car la responsabilité du notaire rédacteur d'un acte constitutif de sûretés réelles est particulièrement complexe.

Le notaire peut, en effet, se borner à donner la forme authentique aux conventions que les parties ont librement arrêtées entre elles sans sa participation. Dans ce cas, les auteurs disent en général que la responsabilité du notaire est professionnelle.

Mais ce notaire peut aussi, et en pratique, c'est ce qui arrive le plus souvent, s'attribuer un rôle plus actif, mettre les parties en rapport, discuter avec elles les

clauses du contrat et, au besoin, se substituer entièrement à l'une d'entre elles dont il gère les intérêts.

Dans ce dernier cas, la responsabilité éventuelle de ce notaire va se trouver très différente de celle précédemment envisagée et on l'en distingue en disant d'ordinaire qu'elle est extra-professionnelle ou contractuelle (1).

Sans vouloir discuter, quant à présent, les mérites de cette terminologie, nous sentons déjà les distinctions qu'il convient de faire dans cette étude et la division générale que doit nécessairement comporter notre travail, nous réservant de montrer par la suite à l'aide de quels moyens et dans quelle mesure les notaires rédacteurs d'actes constitutifs de sûretés réelles peuvent se garantir contre ces responsabilités.

Mais il nous paraît utile, avant d'entreprendre les recherches qui font l'objet même de notre thèse, d'indiquer très brièvement qu'elle était la responsabilité des notaires dans notre ancien droit, comment elle est née et quel a été son dernier état au moment de la Révolution.

Nous aurons ainsi l'avantage de pouvoir mesurer de façon précise le chemin parcouru par la jurisprudence qui, continuant au début les traditions de notre ancien droit, en est arrivée à aggraver singulièrement la responsabilité des notaires, et cela tout particulièrement en matière de sûretés réelles.

---

(1) Cf. Emile Bauby. — Traité théorique et pratique de la responsabilité civile des notaires. Thèse pour le doctorat. Montpellier 1894, p. 13.

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

La responsabilité civile des notaires dans notre ancien droit

Il nous semble nécessaire, au seuil de cette étude et dans le but même d'écarter l'équivoque, de définir la responsabilité civile.

La responsabilité civile d'un individu est actuellement pour nous l'obligation dans laquelle il se trouve de réparer le préjudice qui a été causé sans droit (1), soit par lui même, soit par les êtres ou choses dont la loi lui impose la garde ou la surveillance.

La responsabilité suppose donc, tout d'abord, un préjudice. Elle suppose, ensuite, que ce préjudice a été causé sans droit à la victime, comme dépassant les faits normaux d'activité que la loi tolère parce que nécessaires à la vie en société.

Et le fait même que l'auteur du préjudice a agi sans droit, en dehors des limites légales, constitue une faute.

(1) M. Emmanuel Lévy repousse ce terme comme « inutile et dangereux » dans son article (Responsabilité et contrat, *Revue critique* 1899, p. 361) sur lequel nous aurons l'occasion de revenir, mais cependant il le déclare commode et c'est ce qui nous l'a fait conserver ici, au début de notre travail.

La responsabilité civile du notaire est donc l'obligation dans laquelle il se trouve, de réparer le préjudice qu'il a causé par sa faute.

Réservant pour l'instant la question de savoir qu'elle est la nature de la faute imputable au notaire, si, suivant la distinction couramment admise, elle est contractuelle ou délictuelle, nous allons essayer de rechercher qu'elle était la responsabilité des notaires dans notre ancien droit.

Nous savons qu'à proprement parler le Droit Romain n'a pas connu les notaires.

Les tabelliones, tabularii, notarii ou scribae du Bas-Empire ne sont que des ancêtres éloignés des notaires actuels.

Les actes qu'ils dressaient, en effet, n'acquéraient l'authenticité que par l'enregistrement, c'est-à-dire par la transcription sur le registre d'audience (1).

Néanmoins, M. Eloy (2) fait justement remarquer que, si différents qu'ils fussent des nôtres, les notaires romains étaient soumis à certaines obligations en ce qui concernait la rédaction de leurs actes, la constatation des accords et la présence des témoins.

L'inobservation de ces règles leur faisait encourir une responsabilité civile. Mais, à défaut de prescriptions spéciales, cette responsabilité restait soumise au droit commun. Par suite, ce rédacteur fautif ne pouvait être déclaré coupable qu'en cas de dol, faute lourde, ou impéritie.

---

(1) L. 1, C., De magn. municip ; L. 18, C., Des testam. ; L. 6, C., De re judicata.

(2) Henri Eloy. — De la responsabilité des notaires, 2e tirage 1873, tome 1, p. 10.

Cependant, en matière de testaments, l'omission d'une formalité nécessaire à leur validité faisait légalement présumer le dol et entraînait pour le rédacteur les peines du faux.

Mais il ne semble pas que la responsabilité de ces secrétaires ait jamais été plus étendue ; n'étant pas officiers publics ils ne pouvaient être astreints à une responsabilité spéciale ou professionnelle (1).

Abandonnant donc ces scribes romains, nous allons passer aux notaires de notre ancien droit.

Les auteurs s'accordent pour reconnaître qu'il est bien difficile de donner une idée exacte du notariat dans les divers stades de son développement.

Ses origines en sont obscures et discutées. Il ne semble même pas possible d'assigner une date précise à sa fondation (2).

Du reste, il est aujoud'hui certain que le notariat n'est pas né de la même façon dans les pays de droit écrit et dans les pays de coutumes.

A l'origine les parties désireuses de faire donner l'authenticité à leurs conventions n'avaient, pour y parvenir, que la ressource de les faire constater en justice au moyen d'un procès simulé, ou par un aveu exprimé en présence du juge.

Mais, les affaires devenant vite plus nombreuses, le juge se trouva rapidement dans l'impossibilité de suffire à la double charge de cette justice à la fois contentieuse et volontaire.

---

(1) ELOY, *op. cit.*

(2) Jean HOUDARD. — Etat du notariat français au 18e siècle. *Thèse Paris* 1912.

Et alors les mêmes causes produisirent des effets analogues quoique légèrement différents dans les pays de droit écrit et dans les pays de coutumes.

Dans les premiers ce fut le juge qui se dédoubla ; à côté du juge de la juridiction contentieuse, en imitation, paraît-il, de ce qui se pratiquait déjà en Italie, il en fut créé un autre pour la juridiction volontaire.

Au contraire en pays de coutumes le juge resta seul, mais ce fut son greffier qui s'adjoignit un aide plus spécialement chargé de rédiger par écrit les conventions des parties, le juge leur donnant, après coup, par sa signature, l'authenticité.

Cette différence d'origines, bien que peu sensible dans le dernier état de notre droit, explique certaines particularités d'attributions entre les notaires du Nord de la France et ceux du Midi (1).

Quoi qu'il en soit cette origine judiciaire a eu comme conséquence, pour les notaires de notre ancien droit, une responsabilité civile extrêmement limitée, et, même dans son dernier état, il était admis, aussi bien par la doctrine que par la jurisprudence, que les notaires n'étaient civilement responsables que de leur dol ou de leur faute lourde.

Nos anciens auteurs trouvaient, du reste, de bonnes raisons pour justifier ce principe (2).

Rousseaud de la Combe nous dit (3) que les notaires ne pouvaient être poursuivis ni condamnés pour faute ou impéritie, *si dolus absit*.

---

(1) Houdard, *op. cit.*

(2) Furgole. — Test., t. 4., ch. 12. — Denisart v° nullité n° 32.

(3) Rousseaud de la Combe. — *Recueil de jurisprudence civile*, Paris 1756, v° notaires, n°s 12 et 13.

Mais il ajoute : « notaires de Paris sont responsables des actes qu'ils passent pour interdits », voulant montrer par là que ces notaires devaient, dans une certaine mesure, s'assurer de la capacité des parties.

Du reste, il faut observer qu'il n'y avait guère de textes établissant le principe de cette responsabilité. On ne trouve que la déclaration du 29 septembre 1722, et encore cette déclaration ne vise-t-elle que le cas où un acte aurait été nul par la faute du notaire.

Il semble d'ailleurs qu'à cette époque une extension de la responsabilité notariale aurait été quelque peu illusoire. Les notaires étaient en effet extrêmement nombreux avant la Révolution, étant donné surtout le chiffre relativement faible de la population et le peu d'activité des transactions. Il en résultait pour eux, sauf à Paris et dans quelques grandes villes, de maigres profits et une situation précaire, et si la jurisprudence avait été plus sévère pour eux, ils auraient été sans aucun doute bien incapables de répondre pécuniairement de leurs fautes.

Nous voyons qu'à Marseille il y avait déjà 28 notaires dès 1530.

En 1691 les notaires de Lyon furent ramenés à 40. A Rennes, où leur nombre légal était de 54, ils se trouvaient, paraît-il, en fait bien davantage et furent réduits en 1720 à 18, nombre qui nous paraît encore bien élevé.

A Paris même leur nombre varia de 60 sous Louis IX à 113 à la fin de l'ancien régime, et il semble admis qu'à la Révolution il y avait en France 40.000 notaires.

Cette exagération s'explique du reste facilement par la vénalité des charges, la création de nouveaux offices

ayant constitué pour la royauté un moyen commode de se procurer de l'argent.

Enfin une autre cause de l'irresponsabilité presque absolue des notaires nous paraît résider dans le démembrement de leurs fonctions.

En novembre 1542, François I[er] créa dans toutes les juridictions royales les fonctions distinctes de notaires et de tabellions, et les seconds eurent seuls le droit de délivrer les grosses des actes reçus par les premiers. Ce même prince créa encore les garde scels chargés de mettre le sceau de la juridiction sur les jugements et les contrats, et il décida, le 11 décembre 1543, que les fonctions de notaire et de tabellion étaient incompatibles; enfin Henri III créa encore les garde-notes.

Ces démembrements, destinés eux aussi à fournir de nouvelles ressources au trésor royal, équivalaient en somme à un accroissement du nombre des offices.

Par contre, il est juste de remarquer que sous l'ancien régime la limitation étroite de la responsabilité des notaires ne semble pas avoir porté atteinte à leur dignité ou à leur prestige, puisque on a pu dire (1) que le notariat fut « la seule des institutions anciennes capable de défier les théories subversives des plus hardis novateurs et de résister, sans atteintes graves, aux secousses formidables qui firent crouler l'ancien édifice social ».

---

(1) Emile BAUBY, *op. cit.*, p. 13.

CHAPITRE PREMIER

La responsabilité du Notaire Officier public

Ainsi que nous l'avons dit plus haut le notaire peut encourir une responsabilité plus ou moins étendue suivant le rôle qu'il s'est attribué lors de l'établissement des conventions.

Le présent chapitre sera donc consacré exclusivement à rechercher quelle peut être la responsabilité du notaire lorsque son rôle s'est borné à rédiger par écrit les volontés des parties et à leur conférer l'authenticité.

Mais, avant d'entreprendre cette étude particulière, il nous semble utile de rappeler ici les textes qui dans notre droit moderne posent le principe de la responsabilité notariale.

Le texte fondamental à cet égard est évidemment la loi des 25 ventôse et 5 germinal an XI (16 et 25 mars 1803) ou, comme on dit dans la pratique, la loi de ventôse.

Cette loi, considérée à juste titre comme le code du notariat dont elle établit les fonctions et réglemente les attributions, décide dans son article 68, que, « tout acte fait en contravention aux dispositions contenues aux articles 6, 8, 9, 10, 14, 20, 52, 64, 65, 66 et 67 est nul

s'il n'est pas revêtu de la signature de toutes les parties ; et, lorsque l'acte sera revêtu de la signature de toutes les parties contractantes, il ne vaudra que comme écrit sous signature privée : sauf, dans les deux cas, s'il y a lieu, les dommages intérêts contre le notaire contrevenant ».

D'après cet article et abstraction faite des dispositions transitoires, un acte est donc nul comme acte authentique et le notaire rédacteur peut être déclaré responsable : s'il a instrumenté hors de son ressort (art. 6) ; s'il a reçu des actes pour ses parents au degré prohibé (art. 8) ; s'il n'a pas accompli les solennités prescrites (art. 9) ; s'il a concouru avec un autre notaire qui était son parent au degré prohibé (art. 10) ; si les parties, les témoins ou les notaires n'ont pas signé ou s'il n'a pas été fait mention de leurs déclarations à cet égard (art. 14) ; si le notaire a reçu en brevet un acte dont il devait garder minute (art. 20) ; si le notaire n'a pas cessé ses fonctions immédiatement après sa suspension, sa destitution ou son remplacement (art. 52).

Mais en dehors des cas ainsi visés par l'article 68 de la loi de ventôse, beaucoup d'autres articles de cette même loi édictent des prescriptions étroites auxquelles les notaires sont tenus de se conformer.

D'après l'article 11 modifié par la loi du 12 août 1902, le nom, l'état et la demeure des parties doivent leur être attestés par deux personnes majeures, connues d'eux, sachant signer et ayant les mêmes qualités que celles requises pour être témoins instrumentaires.

Aux termes de l'article 12, le lieu, l'année et le jour où les actes sont passés doivent être énoncés sous les peines prononcées par l'article 68 et même de faux s'il y échoit.

Les renvois et apostilles doivent être spécialement approuvés par tous les signataires à peine de nullité de ces renvois et apostilles (art. 15).

Les mots surchargés, interlignés ou ajoutés sont nuls (art. 16).

Les notaires doivent garder minute de tous leurs actes (art. 20), ils ne peuvent se dessaisir de leurs minutes (art. 22).

Ils ne peuvent délivrer qu'une seule grosse d'un acte et mention de cette délivrance doit être faite sur la minute (art. 26).

Les grosses et expéditions doivent porter l'empreinte de leur cachet (art. 27).

Dans les cas prévus, la signature des notaires doit être légalisée (art. 28).

Mais il faut observer que la loi de ventôse n'est pas la seule à réglementer aussi étroitement la forme des actes notariés.

De nombreux articles du Code Civil et des lois postérieures prescrivent aux notaires certaines mentions et solennités.

Enfin, d'une manière tout à fait générale, les articles 1382 et s. du Code Civil réglementent ce qu'on est convenu d'appeler la responsabilité délictuelle et quasi délictuelle.

La question primordiale est donc de savoir dans quelle mesure ces divers textes peuvent s'appliquer aux notaires et devenir pour eux la source d'une responsabilité professionnelle.

La doctrine à été longtemps divisée à ce sujet, mais les différents systèmes préconisés peuvent se résumer assez facilement.

Certains auteurs (1) ont soutenu que la loi spéciale dérogeant à la loi générale, il fallait écarter résolument les articles 1382 et s. du Code Civil.

Des arrêts anciens ont admis cette thèse, mais on fait observer qu'elle a été nettement condamnée par un arrêt de cassation du 1er juin 1840.

Les autres auteurs admettent, en général, que le droit commun s'applique aux notaires sans toutefois remplacer la loi de ventôse, mais ils sont loin de s'accorder quand ils passent aux conséquences de leurs systèmes (2).

Il nous a semblé qu'il serait quelque peu fastidieux de reprendre ici l'examen de leurs argumentations, d'abord parce que cette critique a déjà été faite bien souvent et, surtout, parce qu'elle serait inutile la jurisprudence étant depuis longtemps fixée sur ce point.

Délaissant donc ces anciennes querelles, nous dirons que, pour nous, l'application simultanée de toutes les lois qui, de près ou de loin, édictent des obligations pour les notaires ne nous paraît pas douteuse et que la Cour de cassation donne en cette matière aux tribunaux un pouvoir d'appréciation à peu près absolu par suite de son interprétation des mots « s'il y a lieu ».

Ce principe nous paraissant bien établi, nous allons rechercher qu'elle est l'étendue que la jurisprudence donne actuellement à la responsabilité des notaires lorsque ceux-ci se cantonnent strictement dans leur rôle professionnel.

Dans cette limite, nous allons nous occuper dans une première section de la responsabilité notariale dans le

---

(1) MM. Clerc, Dallos et Vergé. — Traité formulaire du notariat. — Paul Pont, *Revue critique* 1855, p. 36, et s.

(2) Voir par exemple Laurent, tome 20, 1878, p. 541 et s.

cas de nullité de forme, puis, dans une deuxième section dans le cas de nullité de fond et, enfin, dans une troisième section dans le cas d'inaccomplissement de certaines formalités postérieures à la rédaction de l'acte.

Section Première. — **Nullités de forme**

On divise parfois les causes entraînant la nullité pour vice de forme des actes notariés en deux catégories.

La première comprendrait les nullités provenant d'une formalité extrinsèque, c'est-à-dire d'une formalité indépendante de la convention contenue dans l'acte, ce dernier étant seulement considéré comme instrument.

La seconde, au contraire, comprendrait alors les nullités provenant des formalités intrinsèques, c'est-à-dire se rattachant au contenu même de l'acte et variant avec lui.

Cette distinction évidemment subtile semble avoir été établie pour la première fois par une décision remarquable à d'autres égards du Tribunal civil de Moulins (1).

---

(1) 11 mai 1826. Jugement confirmé par arrêt de la Cour de Riom le 28 juillet 1829 (adoption des motifs des premiers juges). J. G. D. v° resp. n° 385, note 1.

« Attendu en ce qui touche les formalités de l'acte qu'il faut encore distinguer entre les formalités intrinsèques et les formalités extrinsèques ; — que les formalités intrinsèques sont celles qui appartiennent à la substance de la stipulation, qui sont du fait des parties et pour l'accomplissement desquelles le notaire ne peut être considéré que comme rédacteur ou interprète de de leurs volontés ; telles sont l'acceptation d'une donation entre vifs, la désignation de la nature et de la situation d'un bien hypothéqué, les stipulations vicieuses de libéralités quelconques de la part d'un testateur, etc... ; que l'omission de telles formalités ou les vices qui s'y rattachent sont personnels aux parties, lesquelles ont à s'imputer d'avoir choisi un notaire ignorant ou inattentif, qui n'a pas su les guider dans l'observation de la loi : — Que les formalités extrinsèques sont celles qui n'ont trait

La distinction proposée par ce jugement ne nous paraît cependant reposer sur aucune base vraiment solide. Il ne nous semble pas possible de pouvoir faire une distinction utile entre ces deux sortes de formalités, puisque, à vrai dire, presque toutes les formalités se rapportent au contenu de la convention insérée dans l'acte et que, même en ce qui concerne l'objet de notre étude, un nantissement n'est pas soumis aux mêmes solennités qu'une affectation hypothécaire. Si, par exemple, le débiteur ne comparaît pas à la signature de l'acte, en cas d'affectation hypothécaire, il doit donner un pouvoir authentique, tandis que pour le nantissement une procuration sous seing privé est suffisante.

Du reste, cette distinction n'était faite par le Tribunal de Moulins que pour établir dans chacun de ces cas pour le notaire un degré différent de responsabilité : or, depuis longtemps, la jurisprudence décide que le notaire a commis dans les deux cas une faute aussi grave.

M. Vergé repousse d'ailleurs en ces termes cette prétendue distinction (1) : « Comment distinguer, dans tous « les cas, les formalités intrinsèques des formalités « extrinsèques ? Quelle sera la règle en cette matière ? « En second lieu ne répugne-t-il pas à la dignité même « du notariat de se constituer les agents passifs et silen- « cieux des parties qui jugent convenable de s'adresser « à eux ? Oui, les notaires sont obligés de prêter leur

---

qu'à la forme de l'acte, et qui, sous ce rapport, sont spécialement prescrites aux notaires, et sont étrangères aux conventions ou stipulations qui émanent des parties, telles que les mentions qui constituent la solennité des testaments et la plupart des formalités prescrites par la loi du 25 ventôse an 11 relatives à la matérialité et au complément de l'acte considéré comme instrument...»

(1) M. Vergé — Traité formulaire, n° 37.

« ministère dès qu'ils en sont requis, mais à la condi-
« tion que les actes qu'on leur demande seront confor-
« mes à la loi, et nous ne pensons pas qu'ils puissent
« décliner toute responsabilité au sujet des actes intrin-
« séquement irréguliers, illégaux, parce que extrinsè-
« quement l'acte serait revêtu de toutes les formalités
« exigées par la loi ».

Et nous trouvons dès 1838 un arrêt de la Cour de Nancy (1) qui condamne un notaire pour inaccomplissement d'une formalité intrinsèque.

Nous allons donc nous occuper dans la présente section de la responsabilité des notaires pour vice de forme en matière d'actes constitutifs de sûretés réelles sans avoir à distinguer entre les formalités intrinsèques ou extrinsèques.

D'une manière tout à faire générale, nous pouvons dire que, dans les actes constitutifs de sûretés réelles le notaire n'encourt pas, en principe, pour les vices de forme une responsabilité plus grande que pour tout autre acte authentique.

La loi, en effet, n'impose point, pour la réception de ces actes, des formalités spéciales et le notaire n'est pas astreint à des solennitées particulières : toutes choses qui peuvent contribuer à accroître singulièrement sa responsabilité ainsi que nous le voyons tous les jours en matière de testaments.

L'examen des décisions concernant la responsabilité que peut encourir un notaire dans le cas ou la nullité d'un acte vient à être prononcée pour vice de forme,

---

(1) 2 février 1838. J. G. D., v° resp., n° 416, note 2.

nous montre qu'assez incertaine à l'origine cette jurisprudence se précise rapidement.

Nous la voyons dégager en peu de temps cette idée essentielle que les notaires, de par leurs fonctions, sont astreints à une connaissance suffisante des règles de droit et à une diligence assez méticuleuse pour que leurs actes ne puissent être annulés pour un vice de forme ; et elle précise très justement que, même dans ce cas de nullité, le notaire n'est responsable que si les parties ont réellement subi un préjudice provoqué par cette nullité et si, bien entendu, cette nullité provient d'une faute imputable à ce notaire.

Du reste la Cour de cassation a reconnu, dès l'origine, aux juges du fond les pouvoirs les plus étendus pour apprécier la responsabilité des notaires en se basant sur les faits qui leur étaient soumis.

Ainsi donc c'est la jurisprudence qui, partant de l'idée qu'on se faisait de la responsabilité notariale dans notre ancien droit, a dégagé le principe d'une responsabilité plus étendue.

C'est ce qui a fait dire à certains auteurs que le juge avait fait la loi au lieu de l'appliquer et, qu'au surplus, il l'avait mal faite.

Nous estimons cependant, tout au moins en ce qui concerne la responsabilité notariale pour les nullités dues aux vices de forme que ce reproche n'est pas justifié, et nous croyons que si, dans cette matière, le juge a été amené à rendre plus étroites les obligations des notaires, il l'a fait dans l'intérêt des parties sans violer aucun texte de loi.

Pour mieux montrer l'évolution de cette jurisprudence, il nous a paru utile de citer quelques arrêts, rendus peu de temps après la promulgation du Code

Civil, et qui continuent sans aucun doute la tradition de notre ancien droit :

« Attendu, dit la Cour de Riom (1), qu'en point de droit, et en général, sauf les cas de dol ou de prévarication, les notaires ne sont pas responsables des nullités qui peuvent se rencontrer dans les actes et contrats qu'ils reçoivent, à l'exception des cas expressément prévus par la loi... »

Cet arrêt dit donc formellement que les notaires ne sont responsables de la nullité de leurs actes qu'en cas de dol ou de prévarication et il nous paraît utile de rappeler qu'un arrêt contemporain de la Cour de Grenoble statue dans le même sens (2).

Le jugement du Tribunal civil de Moulins, du 11 mai 1826, dont nous avons déjà parlé plus haut, débute en ces termes :

« Attendu, en thèse générale, que les notaires, suivant la jurisprudence la plus constante, ne sont tenus des dommages et intérêts des parties pour vices de leurs actes que lorsqu'il y a dol de leur part ou une faute lourde, lata culpa, dolo proxima... »

---

(1) 10 janvier 1810. J. G. D. v° resp. n° 305 en note.

(2) 16 août 1810. J. G. D. eod. verb.

« La Cour, considérant qu'aucune loi ne prononce de peine qui soit encourue de plein droit par un notaire par le seul fait de l'omission ou de l'inobservation des formes prescrites dans les actes auxquels son ministère donne l'authenticité..... Considérant que, dans l'esprit de la loi, un notaire ne peut être passible de dommages-intérêts que lorsque, par son dol, l'intention de nuire à un tiers ou de servir quelqu'un, une injustice grossière, une négligence habituelle dans les devoirs de son état, ou, par une faute grave de nature à être assimilée au dol, il a fait un acte nul en n'observant pas les formes commandées par la loi... »

Mais en ce qui concerne cette limitation de la responsabilité notariale au seul cas de dol ou de faute lourde, la jurisprudence ne tarda pas à se modifier.

Dès 1822 un arrêt de la Chambre des requêtes semble étendre la responsabilité des notaires à tous les cas de nullité (1).

Mais un arrêt justement célèbre de la Chambre civile (2) va beaucoup plus loin. Dans un cas parti-

---

(1) Req. 14 mai 1822. J. G. D. v° resp. n° 307 en note.

« Attendu que les art. 68 et 14 de la loi du 25 ventôse an 11 n'ont pas attaché au seul cas de fraude ou de dol les dommages-intérêts dont les notaires peuvent être tenus vis-à-vis des parties pour lesquelles ils rédigent des actes, mais qu'ils les ont fait dépendre de l'omission de certaines formalités préjudiciables à leurs clients et ces mots, s'il y a lieu, employés dans l'article 68 laissent aux tribunaux le pouvoir discrétionnaire de déclarer si les dommages-intérêts doivent être prononcés ou refusés ».

(2) C. civ. 1er juin 1840. J. G. D. v° resp. n° 389 en note.

Cette espèce particulièrement importante nous paraît mériter d'être rapportée ici.

Une dame veuve Cantel désirant placer une somme de 50.000 fr. s'adressa à Me Poitrineau, son notaire habituel. Celui-ci s'offrit comme emprunteur et déclara que son père s'engagerait avec lui comme caution solidaire et hypothéquerait une ferme à la garantie du prêt.

Cette offre ayant été acceptée ce notaire se rendit chez la dame Cantel accompagné d'un individu se disant Me Thubeuf, notaire à Rouen, et lui présenta l'acte tout rédigé que cette dame signa.

Puis Me Poitrineau se présenta chez Me Thubeuf pour y déposer cet acte dans ses minutes en y joignant une procuration notariée par laquelle M. Poitrineau, père, donnait pouvoir à son fils de l'obliger solidairement avec lui et d'affecter hypothécairement une ferme située à Crèvecœur.

Me Thubeuf reçut ainsi cet acte sans observation et le signa.

Par la suite le notaire Poitrineau ayant disparu, Mme Cantel eût la conviction d'avoir été la victime d'une escroquerie.

Elle apprit alors que ce n'était pas Me Thubeuf qui s'était présenté avec Poitrineau pour lui faire signer l'obligation et que, de plus, la procuration annexée à l'acte était fausse.

Dans ces conditions la dame Cantel actionna le notaire Thubeuf en responsabilité. Le Tribunal de Rouen repoussa sa pré-

culièrement grave, où un notaire avait inséré dans un acte des énonciations qu'il savait fausses, ces énonciations étant au nombre de celles auxquelles la loi attache le caractère de l'authenticité parce que les officiers publics doivent les vérifier par leurs propre sens, la Cour de cassation a enlevé aux juges du fond ce pouvoir discrétionnaire dont il vient d'être parlé.

De même une jurisprudence constante décide que les notaires engagent gravement leur responsabilité en rédigeant un acte d'ouverture de crédit avec garantie hypothécaire, consentie par le directeur d'une société anonyme sur les immeubles sociaux, sans prendre le soin de vérifier l'existence du mandat prétendu donné à cette fin au directeur de cette société (1).

Le recueil des arrêts des cours de Riom et de Limoges cite encore une espèce voisine intéressante (2).

Dans une association concessionnaire d'une mine, la société représentée par son gérant a seule qualité pour consentir sur l'actif social une hypothèque valable ; dès lors, l'un des associés, agissant individuellement, ne peut affecter, par hypothèque, tout ou partie de sa part dans cet actif déclaré immeuble par la loi.

Commet donc une faute lourde le notaire qui, dans un acte, fait affecter par une hypothèque illusoire la part

---

tention. La Cour confirma, mais mit toutefois les dépens à la charge de Thubeuf. Sur pourvoi, la Cour de Cassation considérant que la complaisance coupable du notaire Thubeuf avait seule permis à Poitrineau de réaliser ses desseins cassa cet arrêt en déclarant que le notaire Thubeuf avait commis une faute impardonnable en constatant dans l'acte que les parties avaient comparu devant lui alors qu'il n'en avait rien été, et cela au mépris des prescriptions légales.

(1) Cass. civ. 6 janvier 1890. S. 1890, 1-459 et la note.

(2) Riom, 15 juin 1898. Rec. arr. 1897-1898, p. 453.

de l'un des associés dans l'actif de la société minière, alors surtout que, dans l'espèce, il ne s'agissait que d'une question de rédaction pour laquelle le notaire avait toute facilité d'employer une formule exacte, étant donné qu'en réalité, le prêt avait été fait dans l'intérêt de la société elle-même, et non dans celui de l'emprunteur personnellement. Par suite, ce notaire doit supporter la responsabilité de sa faute vis-à-vis du prêteur.

Cependant un arrêt ancien (1) de la Chambre des requêtes déclare que, dans le cas où un notaire avait inséré sciemment dans un acte une mention frauduleuse la responsabilité de ce notaire ne se trouvait pas engagée vis-à-vis de la partie qui avait concouru en connaissance de cause, à la rédaction de cet acte.

Il ne nous semble pas douteux cependant que, dans une telle espèce, à défaut de responsabilité civile, le notaire ait encouru une responsabilité disciplinaire évidemment très grave.

Mais à partir de l'arrêt rendu par la Cour de Cassation en 1840, relaté ci-dessus, la jurisprudence paraît définitivement fixée en ce qui concerne la responsabilité notariale pour vice de forme :

---

(1) 28 juillet 1856. — D. P. 1856-1-323.

Les époux Bouillon s'etaient reconnus débiteurs envers le sieur Labrousse, par acte reçu par le notaire Réjou ; et cet acte fut annulé à la demande de la dame Bouillon qui, en fait, n'y avait pas consenti.

Le sieur Labrousse ayant été reconnu complice de la fraude ses héritiers furent déboutés de leur action en responsabilité contre le notaire Réjou (Tribunal de Nontron du 4 avril 1855), et la chambre des requêtes rejeta le pourvoi formé contre ce jugement, motif pris de ce que les héritiers du prêteur ne pouvaient se prévaloir de la faute de leur auteur pour réclamer des dommages intérêts à ce notaire.

« Attendu, dit la Cour de Douai (1) que, si on ne » peut méconnaître que, soit d'après les principes » généraux du droit art. 1382 C. civ., soit d'après les » dispositions spéciales de l'art. 68 de la loi du 25 ven- » tôse an 11, les notaires pouvent être passibles de » dommages intérêts à raison de la nullité des actes » qu'ils ont retenus... »

Cependant toutes les décisions rendues à ce sujet reconnaissent que pour être déclaré responsable le notaire doit avoir commis une faute, et que le juge du fond possède un pouvoir à peu près absolu pour apprécier la gravité de cette faute.

Enfin il est admis par la Cour de Cassation que la responsabilité civile des notaires n'est encourue qu'en cas de préjudice subi par la partie plaignante. L'absence de tout préjudice rend cette partie irrecevable dans une demande en dommages intérêts, malgré que la nullité d'un acte notarié ait été prononcée pour vice de forme (2).

Cette longue suite de décisions judiciaires rendues sur ce même sujet suffit à prouver son importance pratique. Elle nous montre aussi l'étendue du chemin parcouru, puisque la jurisprudence qui, à l'origine, continuait les traditions de notre ancien droit, est parvenue rapidement à dégager cette idée essentielle que les notaires doivent être à même d'éviter dans leurs actes les nullités de forme.

---

(1) 9 Novembre 1846. D. P. 1847-2-177.

(2) Voir à ce sujet l'arrêt rendu par la Cour de Cassation, chambre civile, le 28 février 1872 et rapporté dans la *Revue du Notariat*, sous le n° 4.280.

C'est, en quelque sorte, aux yeux des juges une obligation de leur état dont l'inobservation entraîne leur responsabilité.

Maintenant que nous savons comment la jurisprudence apprécie la responsabilité notariale en matière de nullités de forme, il nous est plus facile de donner un aperçu de la doctrine sur cette question.

Il ne nous paraît pas possible de présenter ici un résumé des diverses opinions émises par les auteurs en ce qui concerne l'objet particulier de cette section. D'abord parce que trop de systèmes inconciliables se sont trouvés en présence et que leur critique dépasserait de beaucoup les bornes de notre travail ; ensuite et surtout parce que l'analyse de ces opinions ne nous fournirait, en somme, aucun résultat pratique.

M. Préel, dans sa thèse (1), le constate en ces termes :

« L'adoption de l'un ou l'autre de ces groupes de « systèmes n'est pas au point de vue pratique aussi im- « portante qu'on pourrait le croire. Que l'on accorde aux « juges le pouvoir d'apprécier la faute suivant les circons- « tances ou que l'on restreigne leur rôle à la constatation « de la faute lourde ou de la faute légère on arrive en « fait à l'arbitraire dans tous les cas.

« La notion de la faute lourde ou de la faute légère « est vague et indéterminée ; dans l'appréciation des « faits qui leur sont soumis, les juges n'obéissent pas « à des principes précis et certains ; cette appréciation « varie avec les magistrats selon les temps et selon les « lieux ; d'où il résulte que les discussions qui pré- « cèdent ont un caractère plus théorique que pratique... »

---

(1) Robert Préel. – De la responsabilité professionnelle des notaires. *Thèse Caen* 1909. p. 96, n° 33.

Nous nous bornerons donc à indiquer que la doctrine elle aussi a évolué au cours du siècle dernier et dans le même sens que la jurisprudence.

Nous rappelons à ce sujet les idées de M. Vergé, exposées dans son Traité-Formulaire, et les véhémentes protestations de M. Paul Pont (1) entre 1850 et 1860 lorsqu'il commentait des décisions judiciaires qui lui paraissaient aggraver exagérément la responsabilité des notaires.

M. Albert Amiaud, dans son Traité Formulaire (2) dont il serait superflu de vanter ici les mérites et la haute autorité auprès des praticiens, s'exprime en ces termes :

« En régle générale le notaire est reconnu responsable « des nullités occasionnées par un vice de forme. Ce « genre de faute rentre dans ce qu'on appelle généra- « lement l'impéritie ou ignorance des choses qu'on doit « savoir. Or, tous les auteurs sont d'accord pour consi- « dérer l'impéritie comme une des causes les plus « certaines de la responsabilité notariale ; car chacun « doit savoir les règles fondamentales de la profession « qu'il exerce. »

Nous pouvons donc conclure cette section en disant qu'en ce qui concerne l'objet de notre étude les notaires sont étroitement responsables des nullités de forme.

Ce fait établi, nous allons voir que cette responsabilité est loin d'être la seule qu'ils aient à encourir en matière de sûretés réelles.

---

(1) Voir la série d'articles parus dans la *Revue du Notariat* et dans la *Revue Critique*.

(2) 7e édition, v° notaires, n° 180.

Section deuxième. -- Nullités tenant au fond du droit

Maintenant que nous avons étudié la responsabilité notariale en ce qui touche les nullités de forme, nous allons passer dans cette section à l'étude de cette même responsabilité en ce qui concerne les nullités de fond.

Nous supposons donc ici que l'acte constitutif de la sûreté réelle pleinement valable comme acte notarié quant à la forme, se trouve vicié par une erreur tenant au fond du droit.

Mais il nous semble nécessaire, pour la clarté de cette étude, d'établir une distinction entre les diverses causes de nullités. Une nullité de fond peut, en effet, provenir de la personne du notaire ou des parties, ou au contraire se rattacher au contenu de la convention.

Si nous considérons, par exemple, un acte contenant une affectation hypothécaire, nous voyons que cet acte peut être nul parce que le notaire qui l'a reçu se trouvait être incompétent, ou au contraire parce que l'immeuble grevé était inaliénable.

La jurisprudence paraissant faire une différence notable entre ces deux causes de nullité dans l'établissement de la responsabilité notariale nous consacrerons un paragraphe spécial à chacune d'elles.

§ 1. — Nullité résultant d'un vice inhérent à la personne du notaire ou des parties

Nous pouvons dire que pour ces sortes de nullités la jurisprudence en est vite arrivée aux mêmes conclusions qu'en ce qui concerne les nullités de forme, et qu'elle

astreint les notaires à une responsabilité tout aussi rigoureuse

Au surplus, il nous semble possible de passer assez rapidement sur ces nullités, les solutions admises n'étant guère discutables.

Ainsi donc toutes les fois qu'en matière de sûretés réelles un notaire a rédigé un acte nul, pour une cause provenant de sa personne ou de celle des parties, il doit réparer le préjudice qui a ainsi été causé par sa faute.

Un arrêt (1) le décide dans une espèce où un notaire avait continué ses fonctions après avoir reçu la notification de sa destitution, et il en serait évidemment de même pour le notaire qui instrumenterait en dehors des limites de son ressort.

La responsabilité du notaire se trouve également engagée s'il reçoit un acte dans lequel il possède un intérêt personnel ou dans lequel se trouve partie l'un de ses parents au degré prohibé.

Mais il faut reconnaître que ce sont là plutôt des suppositions théoriques dont la réalité offre peu d'exemples.

La question de l'individualité des parties a, au contraire, une importance pratique beaucoup plus considérable.

La loi de ventôse, dans son article 11 modifié par la loi du 12 août 1902, impose aux notaires la connaissance exacte du nom, de l'état et de la demeure des parties contractantes ou leur attestation dans l'acte par deux personnes majeures, connues d'eux, sachant signer, ayant les mêmes qualités que celles requises pour être témoins instrumentaires.

---

(1) Colmar, 25 mai 1858. S. 1859-2-386.

Le danger des interpositions ou des suppositions de personnes est, en effet, de nature à justifier, surtout dans la matière qui nous intéresse ces étroites prescriptions du législateur. Au surplus, la pratique nous prouve que cette crainte est loin d'être chimérique.

Il en résulte pour les notaires une très grave responsabilité au sujet de laquelle la jurisprudence n'a guère varié, puisque nous trouvons un arrêt (1) qui, dès 1823, condamne un notaire qui, par sa négligence, avait rendu possible une interposition de personne.

Par la suite la jurisprudence a toujours continué à se montrer assez rigoureuse pour les notaires, du reste on trouve un nombre considérable de décisions dans cette

---

(1) Cour d'Amiens du 24 juillet 1823. J. G. D., v° resp. n° 403, en note. L'importance de cet arrêt nous semble justifier le rappel de ses motifs les plus intéressants :

« Considérant, y est-il dit, qu'aux termes de l'article 1382 C. civ., tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à se réparer ; — Considérant que les ordonnances de Louis XII et de François Ier, de 1458 et 1555, ainsi que la loi du 29 septembre 1791, défendant aux notaires de recevoir aucun contrat s'ils ne connaissent le nom, l'état et la demeure des parties ; — Que l'article 11 de la loi du 25 ventôse an 11, consacrant le même principe veut que le nom, l'état et la demeure des parties, soient connus des notaires ou lui soient attestés dans l'acte par deux citoyens connus d'eux, ayant les mêmes qualités que celles requises pour les témoins instrumentaires ; — Que l'obligation imposée aux notaires par ces lois est absolue et s'explique à toutes sortes de contrats synallagmatiques ou unilatéraux ; — Qu'elle n'est pas seulement établie dans l'intérêt des tiers, mais qu'elle est aussi destinée à garantir aux parties l'identité des individus avec lesquels elles contractent ; en sorte que la responsabilité qui résulte de son inexécution pour les notaires peut être invoquée par tous ceux qui en souffrent quelque dommage....»

matière (1) ; et, en général, les auteurs la traitent longuement (2).

Deux arrêts récents de la Chambre des requêtes (3) semblent considérer la question comme définitivement réglée et ne plus faire l'objet de controverses.

Néanmoins une atténuation importante à la responsabilité notariale a été apportée par un arrêt des chambres réunies. La Cour de Cassation exonère, en effet, le

---

(1) Cass., 17 mars 1828. S. 1828-1-363. — 30 décembre 1828. S. 1829-1-4. — Montpellier, 1er juillet 1829. S. 1830-2-23. — Caen, 24 mai 1836. D. P. 1839-2-382. - Cass., 20 janvier 1852. S. 1852-1-57. — Riom, 11 janvier 1859, sous Cass., 14 février 1860. S. 1860-1-193. — Cass., 18 novembre 1885. *Rev. Not.*, n° 7.247. — Amiens, 9 janvier 1890, D. P. 1891. 2-7. — Orthez, 18 janvier 1893, *Rev. Not.*, n° 9101.

(2) Pagès. — De la Responsabilité des notaires, n° 66. — Eloy, Traité de la Responsabilité des notaires, t. 1, n° 346; Clerc, Dalloz et Vergé, t. 1, n° 1192.

(3) 20 novembre 1911-S. 1912-1-265 et la note.

Un notaire avait reçu un acte de prêt avec affectation hypothécaire par des personnes qu'il ne connaissait pas (mari et femme), mais qui lui avaient été présentées par la créancière, sa cliente, et par un agent d'affaires qui avait négocié l'opération.

Par la suite, il fut prouvé que la personne accompagnant l'emprunteur n'était pas sa femme et l'acte fut annulé pour faux.

La créancière se retourna alors contre son notaire qui alléga vainement, pour dégager sa responsabilité, les circonstances particulières qui avaient accompagné le prêt. Le Tribunal civil de Bordeaux le condamna au remboursement du capital et des intérêts le 22 mars 1909, la Cour confirma le 20 juin 1910. Sur pourvoi, la Chambre des requêtes rejeta en faisant remarquer que la loi de ventôse devait être strictement observée ; et encore : Req. mai 1922, *Rev. not.*. 19.031 dont les attendus peuvent se résumer ainsi :

Un notaire qui ne connaît pas l'une des parties doit se faire attester son individualité. Le notaire qui ne connaît un individu que pour l'avoir vu quelques jours auparavant passer un acte dans son étude, accompagné de témoins certificateurs, commet une imprudence en n'exigeant pas pour les actes postérieurs une nouvelle certification qui aurait pu permettre de démasquer le faussaire.

notaire de bonne foi, qui, malgré toutes ses précautions, a été victime d'une machination frauduleuse (1).

Dans le même sens, un arrêt de la Cour de Grenoble repousse une demande en responsabilité contre un notaire victime d'une erreur invincible sur l'identité des parties ; alors, surtout, que ce notaire était connu pour sa prudence et son expérience professionnelles (2).

Quant à nous, nous ne pouvons qu'approuver ces derniers arrêts, car, sans cette juste limitation, l'exercice des fonctions notariales deviendrait à peu près impossible.

---

(1) 24 février 1903. D. P. 1903-1-568.

Ici la Cour de Cassation a cru devoir exonérer de toute responsabilité un notaire coupable d'avoir involontairement participé à une interposition de personne dans un acte d'affectation hypothécaire, motif pris de ce que le notaire, ayant de justes raisons pour croire qu'il connaissait parfaitement l'emprunteur, n'avait commis aucune faute en ne se faisant pas certifier son identité.

(2) 21 mai 1912. D. P. 1915-2-47 et *Revue du notoriat* 1912, n° 14, 943.

Une dame Pellas avait, à diverses reprises et à l'insu de son mari, contracté plusieurs emprunts avec garantie hypothécaire. Pour cela elle se faisait accompagner d'un individu qui prétendait faussement être le nommé Pellas.

C'est dans de telles conditions que fut réalisé un prêt de 3000 fr., négocié par l'intermédiaire de deux agents d'affaires ; lorsque les conditions en furent arrêtées, ceux-ci conduisirent la dame Pellas chez le notaire chargé de dresser l'acte. Ce dernier se fit remettre le contrat de mariage, les titres de propriétés, les polices d'assurances et il lui fut en outre expliqué que cet emprunt devait servir pour partie à rembourser le montant d'une obligation souscrite antérieurement par les époux Pellas chez un de ses confrères. Ce notaire, après avoir correspondu avec son collègue et reçu confirmation de ces dires, rédigea l'acte qui fut signé le 27 août 1902 en présence des agents d'affaires que le notaire connaissait de longue date.

Pour les juges de la Cour suprême ce concours de circonstances a paru avoir entraîné l'erreur invincible du notaire qui n'avait pas songé un seul instant à mettre en doute l'individualité du prétendu Pellas et à se la faire attester par deux témoins.

Mais, contrairement à ce que nous venons de voir pour l'identité des parties, une jurisprudence constante décide que l'article 11 de la loi de ventôse n'impose pas aux notaires l'obligation de vérifier sous leur responsabilité la capacité des personnes qui se présentent devant eux pour contracter.

Les juges estiment que, si un acte vient à être annulé pour cause d'incapacité d'une partie, le notaire ne peut être déclaré responsable que dans le cas où cette incapacité était évidente ou connue de lui.

En somme, le notaire ne répond plus ici que de son dol ou de sa faute lourde (1).

Mais il nous paraît intéressant à noter que cette libéralité et cette indulgence pour le notariat ne proviennent que du sens attribué au mot « état » contenu dans l'article 11 de la loi de ventôse. Pour les juges, en effet, ce mot ne signifie pas « état civil », mais au contraire « profession, métier ou qualité ».

Cependant, sur ce point, la loi du 1er mars 1918 semble avoir rendu plus étroites les obligations des notaires puisque, en matière d'affectations hypothécaires, ils doivent vérifier l'état civil des emprunteurs au moyen de pièces officielles. Une erreur ou une négligence à cet égard pourraient donc être pour eux une nouvelle source de responsabilité.

Du reste, un jugement (Alger, 14 novembre 1888) a déclaré responsable un notaire qui avait omis de s'assurer

---

(1) Alger 17 avril 1833, D. P. 1835-2-16 ; Orléans 24 juillet 1856, S. 1856-2-461 ; Metz, 17 juin 1863, *Rev. not.*, n° 906 ; Seine 27 janvier 1869, S. 1869-2-56 ; Dijon 12 avril 1880, S. 1882-2-213. Voir aussi Aix 23 avril 1847, D. P. 1847-2-188.

que, dans une affectation hypothécaire, le mandataire du débiteur avait bien un pouvoir authentique.

Pour les interdits et les personnes pourvues d'un conseil judiciaire, après une controverse assez vive, on admet généralement aujourd'hui que les notaires ne sauraient être responsables que des actes passés pour les individus de cette catégorie figurant au tableau dont la loi leur impose la tenue ; il semble bien, en effet, que ce soit là le maximum de ce qu'on puisse exiger d'un notaire particulièrement consciencieux.

En ce qui concerne maintenant la capacité des témoins certificateurs une autre difficulté s'est élevée, malgré le texte formel de la loi de ventôse.

M. Pagès (1) a soutenu que le choix des témoins certificateurs appartient aux parties qui doivent nécessairement amener devant le notaire des personnes qui les connaissent parfaitement ; mais, la loi de ventôse ne distinguant pas, on a objecté qu'une semblable pratique pourrait entraîner des collusions et des abus et que, si l'on s'en tenait strictement au texte de la loi, la capacité des témoins certificateurs devrait être connue personnellement du notaire.

M. Bauby (2) constate que dans la pratique on en arriverait ainsi à une impossibilité. Dans les grandes villes le notaire ne connaît pas le plus souvent les témoins certificateurs qui lui sont présentés par les parties à l'occasion d'actes simples.

Exiger de lui une connaissance personnelle de ces témoins serait souvent le mettre dans l'impossibilité

---

(1) De la responsabilité des notaires, Paris 1843.
(2) *Op. cit.*, p. 190.

absolue de remplir son ministère, et on verrait se généraliser les refus que déjà, dans certaines grandes villes, les notaires opposent fréquemment aux personnes qu'ils ne connaissent pas pour des actes qui, disent-ils, leur donneraient plus de mal que de profit.

Ayant ainsi passé en revue les diverses causes de nullités de fond qui peuvent engager la responsabilité notariale comme provenant de la personne du notaire, des témoins ou des parties, nous allons maintenant essayer de montrer l'étendue de cette responsabilité lorsque la nullité de l'acte provient du contenu même de la convention qui s'y trouve insérée.

§ 2. — Nullité se rattachant au contenu de la convention

L'examen de cette nouvelle source de responsabilité, qui va nous retenir plus longtemps que les études précédentes, se trouve être aussi plus difficile car la jurisprudence est incertaine et la doctrine divisée.

Nous allons cependant essayer de dégager le plus clairement possible les points qui nous paraissent bien établis et montrer à quelles précautions doit s'astreindre le notaire en matière de sûretés réelles pour ne pas engager sa responsabilité civile.

Une ancienne théorie qui a été reprise à diverses époques soutient tout d'abord que le notaire ne saurait être responsable des nullités provenant du contenu même des actes qu'il reçoit.

La loi de ventôse, a-t-on dit, a institué les notaires pour donner l'authenticité aux conventions que les

parties ont directement arrêtées entre elles, en dehors et sans la participation de ces officiers publics. Si elles viennent à subir un préjudice dans l'exécution de ces conventions, elles ne peuvent s'en prendre qu'à elles-mêmes et non à leur notaire dont le rôle s'est borné à conférer l'authenticité à ces conventions sans avoir eu à les discuter.

En effet, ajoute-t-on, si le notaire intervenait dans la conclusion des conventions, s'il les appréciait et, au besoin, conseillait aux parties de les modifier, il sortirait du rôle que la loi de ventôse a entendu lui confier, il deviendrait, dans une certaine mesure, un agent d'affaires qui discute les clauses d'un contrat pour le compte de ses clients et sa responsabilité cesserait d'être strictement professionnelle.

Cette opinion, évidemment fidèle aux traditions de notre ancien droit, a justement été sanctionnée par la jurisprudence dans une espèce où il s'agissait d'une affectation hypothécaire (1), et, en doctrine, elle a été

---

(1) Par jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 21 janvier 1834, le sieur Gabiolle avait été condamné, sous contrainte par corps, à payer au sieur Beaudouin une somme de 9.000 fr. ; ce jugement comportait hypothèque générale sur les biens du débiteur. Le 15 février 1834 la dame Gabiolle se présenta avec son mari et le sieur Beaudouin dans l'étude de Me Prégent, notaire à Saint-Calais et, sur leur demande, il fut rédigé un acte par lequel la dame Gabiolle s'engagea, solidairement avec son mari, au paiement de la dette ci-dessus et déclara affecter et hypothéquer à la sûreté de la créance tous ses immeubles présents et à venir, comme si le jugement susmentionné avait été rendu contre elle. Par suite de cette clause, il n'était fait aucune désignation d'immeubles.

En vertu de cet acte, Beaudouin prit inscription sur tous les biens de la dame Gabiolle. Puis, ces biens ayant été vendus, il produisit à l'ordre et demanda à y être colloqué au rang de son

défendue notamment par Massé (1) et Roland de Villargues (2).

Il est vrai que, par la suite, elle n'a pas tardé à être abandonnée ou, tout au moins, considérablement modifiée.

---

inscription. Mais cette production fut contestée, sur le motif que la constitution d'hypothèque contenue en l'acte du 15 février 1834 était nulle, soit comme hypothèque conventionnelle, parce qu'il n'y avait aucune désignation spéciale des biens hypothéqués (art. 2129 c. civ.), soit comme hypothèque judiciaire, parce que le jugement du 21 janvier 1834 n'avait pas été rendu contre la dame Gabiolle et qu'il ne pouvait dépendre de sa seule volonté de créer une hypothèque générale sans jugement.

Sur ce contredit, Beaudouin mit en cause Me Prégent comme responsable de la validité de l'acte dressé par lui. Cette instance fut disjointe de la procédure d'ordre sur laquelle il intervint le 19 janvier 1838 un jugement qui annula la constitution d'hypothèque consentie au profit de Beaudouin. Dès lors, ce dernier conclut contre Me Prégent à ce que ce notaire fut condamné à le garantir et indemniser de l'effet de cette annulation, et à lui payer, à titre de dommages-intérêts, le montant de sa créance.

Le 27 août 1838 un jugement du Tribunal de Tours accueillit cette demande ; mais, sur appel, la Cour d'Orléans infirma le 26 janvier 1839, motif pris de ce qu'en général les notaires ne sont pas responsables des erreurs qui tiennent au fond des conventions ; erreur qui dans l'espèce avait été partagée par Beaudouin lui-même et dont le notaire Prégent n'était pas le mandataire.

Sur pourvoi, la Chambre des requêtes rejeta en ces termes le 22 décembre 1840.

« Attendu que l'arrêt attaqué a décidé que le notaire Prégent n'avait pas agi, dans l'espèce, comme mandataire des parties contractantes de l'acte, et que l'obligation morale de leur donner des conseils et de les éclairer sur l'efficacité de cet acte ne pouvait pas s'étendre jusqu'à rendre ce notaire responsable d'une erreur qui, tenant au fond du droit et non à la régularité de la forme, paraissait avoir été commune au rédacteur de l'acte et aux parties contractantes, lesquelles avaient à s'imputer d'avoir ignoré une disposition de la loi que chacun est censé connaître ; attendu d'ailleurs que l'arrêt attaqué n'a pas révoqué en doute la bonne foi du notaire ; — Rejette ».

(1) Parfait notaire, livre I, chap. XVII, p. 55.

(2) Vo responsabilité des notaires, no 132.

Un arrêt de Cassation du 17 août 1869 a, dit-on (1), pris le contre-pied de la théorie antérieure et l'on fait observer que la nouvelle jurisprudence consacre l'opinion qui prévaut en doctrine (2).

Depuis lors de nombreuses décisions ont admis que les notaires pouvaient être déclarés responsables des erreurs de droit commises dans la rédaction de leurs actes et tenant au contenu même des conventions ; à moins, bien entendu, qu'il ne s'agisse d'un point de droit douteux ou faisant l'objet d'une controverse. Dans ce cas, évidemment, le notaire ne pourrait être tenu d'avoir commis une erreur dans l'appréciation d'éléments au sujet desquels la jurisprudence et les auteurs les plus autorisés se trouvent divisés (3).

Il a même été jugé (4) que la responsabilité dont il s'agit est inapplicable au cas où le notaire a obéi, dans l'interprétation ou l'application d'un point de droit, à une erreur commune.

---

(1) Pandectes françaises, v° notaire, n° 3208.

(2) Cet arrêt de la chambre des requêtes rapporté au S. 1869-1-397 est ainsi motivé :

« Attendu que l'article 68 de la loi du 25 ventôse an 11, relatif à « la forme extérieure des actes, n'est pas limitatif et qu'aucune « loi n'affranchit les notaires de toute responsabilité en cas de « nullité se rattachant au fond du droit ; — Attendu que, dans « l'espèce, l'erreur de droit ne portait pas sur quelque point dif- « ficile et controversé.... — D'où suit qu'en déclarant que le « notaire, en insérant une clause contraire à un texte si formel, « avait commis une faute dont il devait être responsable, l'arrêt « attaqué n'a pas violé la loi de l'an 11, et a fait une juste appli- « cation des articles 1382 et 1383. C. Nap...»

(3) Toulouse, 9 juillet 1859. S. 1859-2-407, P. 1859-782.

(4) Montpellier, 7 février 1866. S. 1866-2-251, P. 1866-1258.

M. le Conseiller Rivière, dans un rapport présenté en 1883 devant la Chambre des Requêtes, fait les remarques suivantes à ce sujet :

« Il est une obligation, que l'on trouve énoncée dans les motifs de plusieurs arrêts de Cour d'appel, et dans les observations du pourvoi : c'est celle qui serait imposée aux notaires, d'une manière générale et absolue, en vertu des devoirs de leur charge, d'éclairer les parties sur le droit comme sur le fait concernant la convention que l'acte a pour but de constater.

Ce serait là une obligation civile, légale, à laquelle ils seraient astreints sous peine de dommages-intérêts.

Vous vous êtes toujours prudemment abstenus de formuler, dans les motifs de vos arrêts, une règle aussi générale, aussi absolue. Dans quelques arrêts et notamment dans votre arrêt du 22 décembre 1840, dont nous parlerons bientôt, vous dites que l'obligation de donner des conseils aux parties et de les éclairer sur l'efficacité de leur conventions est une obligation morale.

Cependant, d'après votre jurisprudence, cette obligation morale peut devenir une obligation légale de droit positif, lorsque le client, complètement illettré et sans aucune expérience des affaires, incapable de prévoir les conséquences de l'acte qu'il passe, s'est entièrement confié à la prudence et aux lumières spéciales du notaire. Vous admettez aussi que l'art. 68 de la loi du 25 ventôse an XI n'est pas limitatif et n'a pas affranchi les notaires de la responsabilité des règles des art. 1382, 1383 lorsque, par une faute, ils compromettent l'intérêt de leurs clients.

Maintenant les notaires seront-ils responsables de toute faute, de toute erreur ?

Ici se place la question de savoir s'ils sont responsables des nullités procédant d'une erreur portant sur le fond du droit et au sujet de laquelle des arrêtistes mettent en apposition vos arrêts du 22 décembre 1840 précité et du 17 août 1869.....

Nous croyons que l'on peut tout concilier à l'aide d'une distinction qui nous est suggérée par M. Démolombe : « En règle générale, dit l'éminent jurisconsulte, les notaires sont responsables des nullités extrinsèques qui procèdent d'un vice de formes instrumentaires, mais la règle générale est aussi que les notaires ne doivent pas être déclarés responsables des nullités qui procèdent d'une erreur portant sur le fond du droit. Quel que soit le caractère de l'acte, ajoute-t-il, cet acte est, avant tout, l'œuvre des parties elles-mêmes ; ce sont elles qui le font, et le rôle du notaire consiste seulement ou du moins principalement à le recevoir, c'est-à-dire à le rédiger, à le passer ». Cependant, continue M. le Conseiller Rivière, M. Demolombe excepte de la règle générale qu'il pose et qui a été de tout temps enseignée, en lui reconnaissant cette généralité par les auteurs les plus compétents, certaines nullités de droit que le notaire, dit-il, serait impardonnable d'avoir commises dans un de ces actes, pour ainsi dire courants et toujours uniformes du notariat, dont les formulaires indiquent exactement toutes les conditions et toutes les clauses ».

Et Demolombe ajoutait, à la suite du passage cité par M. le Conseiller Rivière :

« Il serait excessif d'exiger de ces officiers publics qu'ils décident, sous peine de responsabilité parfois redoutable, des questions controversées et litigieuses sur lesquelles la doctrine et la jurisprudence présentent souvent de grandes incertitudes ».

M. Rivière semble ainsi rattacher la responsabilité du notaire, en ce qui concerne les vices tenant au contenu des conventions, à l'obligation dans laquelle il se trouve de conseiller ses clients.

L'étude de la responsabilité du notaire comme conseil des parties a déjà été faite (1). au surplus nous nous réservons d'y revenir par la suite, mais il nous semble qu'ici la responsabilité des notaires est en quelque sorte provoquée par un défaut de conseil.

Nous admettons toujours, en effet, dans ce chapitre, que le notaire a simplement reçu l'acte nul. Ce qu'on lui reproche donc ce n'est pas d'avoir conseillé à ses clients la stipulation litigieuse, mais au contraire de l'avoir écrite sans formuler de réserves au sujet de son efficacité ou sans avoir appelé l'attention des parties sur les dangers qu'elle pourrait présenter.

La jurisprudence semble admettre de plus en plus que le notaire, à qui les parties s'adressent pour la rédaction de leurs conventions, doit, sous peine de responsabilité, leur fournir tous les éclaircissements nécessaires sur les conséquences de leurs engagements. Conséquences dont seule la pratique courante des affaires peut révéler la gravité. Et cette jurisprudence estime encore que le notaire doit s'efforcer de faire modifier ces conventions par les parties et même, au besoin, refuser de recevoir l'acte toutes les fois que ces dernières voudraient stipuler des choses, non seulement impossibles, immorales ou illicites, mais aussi tellement dangereuses qu'on peut admettre qu'une connaissance plus exacte de leurs

(1) Pierre DUFRAISSE. — De la responsabilité du notaire comme conseil des parties. Thèse, Paris, 1912.

suites possibles aurait, sans aucun doute, entraîné ces parties à les repousser (1).

Cette remarque faite, nous nous rallions pleinement à l'opinion de M. Rivière, lorsqu'il écrit que la responsabilité du notaire prend sa source dans une obligation civile qui lui est imposée par les principes généraux de notre droit comme une charge de sa profession.

Il nous semble bien, en effet, que c'est précisément d'un principe de haute moralité, sanctionné désormais par la jurisprudence, que dérive l'idée toute moderne de cette responsabilité. Il en résulte que, en fait, la responsabilité du notaire se trouvera beaucoup plus grande si l'erreur de droit a été commise dans une convention passée entre parties illettrées ou complètement ignorantes du droit et bien incapables de pouvoir la relever et la faire rectifier.

Par contre, le notaire ne peut être tenu de toutes les erreurs de droit qu'il commet dans ses fonctions, car une pareille exigence en rendrait l'exercice tout à fait impossible. Il devra donc être exonéré toutes les fois qu'il s'agira de questions neuves, controversées ou particulièrement délicates au sujet desquelles il pourrait arriver au plus instruit comme au plus prudent de se méprendre et, d'une manière générale, il faudra une faute lourde et caractérisée dénotant une ignorance ou une négligence incompatibles avec de telles fonctions (2).

---

(1) Un arrêt tout récent de la chambre civile, 21 juillet 1921. *Rev. not.*, 18.678, dit en substance. Un notaire est responsable de l'efficacité des actes qu'il reçoit ; il n'est pas une machine à authentifier les conventions ; il ne doit laisser passer que des conventions exécutables.

(2) Req. 12 février 1883. S. 1883-1-171 et D. P., 1884-1-255. On cite encore à ce sujet l'arrêt rendu par la Chambre des requêtes,

Cependant, malgré cette nouvelle précision, la question de savoir d'après quels éléments on décidera qu'un point de droit est ou non sujet à controverse soulèvera pendant longtemps de nombreuses difficultés.

Ainsi, par exemple, la Chambre des Requêtes a décidé (1) que la question de savoir si des constructions élevées par la suite sur un fonds dotal, sont ou non dotales n'est pas controversé.

Mais, par contre, un arrêt récent (2) de la Chambre civile déclare que la question de savoir si, d'après la loi du 1er mars 1898, on pouvait comprendre un immeuble par destination dans le nantissement d'un fonds de commerce doit être réputée controversée.

La seule conséquence vraiment certaine qui semble se dégager de ces arrêts et particulièrement du plus récent est que la Cour de Cassation se reconnaît compétente pour décider si un point de droit est ou non sujet à controverse (3). Ce fait est intéressant à noter car il évitera des divergences de décisions qui, sans cela, ne manqueraient pas de se produire.

---

le 21 février 1890 : il s'agissait dans l'espèce d'un notaire qui avait rédigé une obligation avec affectation hypothécaire frappant un immeuble dotal. L'emprunt avait été autorisé à tort par le tribunal. Le notaire n'avait donc commis en somme que la même erreur que les juges et ces derniers auraient été évidemment mal fondés de la lui reprocher. S. 1892-1-251.

(1) 31 mai 1911. D. P , 1912-1-63.

(2) 18 juin 1918. D. P., 1922-1-149

(3) Voir à ce sujet l'arrêt cité plus haut. p. Cass. civ., 21 juillet 1921, où il est dit : Une question ne peut être réputée controversée par le seul fait d'une divergence en doctrine, si la jurisprudence est parfaitement fixée depuis longtemps par la Cour de Cassation elle-même.

Quoi qu'il en soit, nous croyons cependant que les décisions rendues au sujet de cette responsabilité notariale permettent de tirer les conséquences suivantes :

Tout d'abord, il est admis qu'en matière de sûretés réelles le notaire qui n'a été ni le mandataire ni le *négociorum gestor* des parties ne peut être tenu de prendre ni de fournir des renseignements sur la valeur des biens qui constituent le gage du créancier.

En ce cas, a-t-on dit, il se trouve placé dans la situation de toute autre personne qui donnerait des avis ou des indications et sa responsabilité ne peut être engagée que tout autant qu'il y aurait eu de sa part dol ou mauvaise foi (1).

La pratique quotidienne suffit amplement à nous prouver la sagesse de ces décisions. La valeur du gage au moment de la rédaction de l'acte qui constitue la sûreté réelle est une pure question de fait dont la vérification ne peut incomber au notaire. Sur ce point les parties en savent, en général, toujours beaucoup plus long que lui et, dans tous les cas, si elles commettent des erreurs dans cette évaluation, elles ne peuvent que s'en prendre à elles-mêmes puisque, avant de conclure le contrat, il leur était loisible de se renseigner auprès de personnes plus compétentes qu'elles. Mais, quelle qu'ait été leur imprudence, elles ne sauraient la reprocher à leur notaire dont la loi n'a pas fait un expert chargé de vérifier la valeur d'immeubles ou de marchandises.

N'étant pas responsable de la valeur du gage, le

---

(1) Toulouse, 22 mai 1900. Pandectes françaises 1902-2-42.

notaire ne peut l'être non plus des suites du contrat (1), c'est-à-dire de l'insolvabilité du débiteur et du non remboursement de la créance.

Par contre, en matière de placements hypothécaires, une jurisprudence constante (2) impose au notaire, simple rédacteur de l'acte, de procéder à certaines vérifications concernant le droit de propriété de l'emprunteur.

Bien que ce droit de propriété soit évidemment, lui aussi, une pure question de fait, les juges estiment que le notaire étant à même de procéder à cette enquête au moyen des titres de propriété, il doit être responsable des fautes ou négligences qu'il commet en la faisant.

En un mot, la jurisprudence estime, peut-être avec raison, que, dans l'état actuel de notre régime foncier, la propriété immobilière soulève pour sa justification

---

(1) Req., 20 octobre 1891 et Civ., 27 octobre 1891. Pandectes françaises, 1892-1-361, et dans le même sens Req., 24 juin 1902. S. 1913-1-7.

(2) Voir le jugement intéressant rendu par le Tribunal civil de Lodève, le 6 avril 1910. S. 1911-2-157.

Un notaire avait rédigé un acte de prêt avec affectation hypothécaire consentie par une femme dotale sur un immeuble acquis par acte devant le même notaire. Cette acquisition ayant eu lieu en remploi de deniers provenant de l'aliénation d'une rente sur l'Etat en laquelle avait été employé, après divers remplois successifs, le prix de vente d'un immeuble dotal que les époux n'étaient autorisés à aliéner que moyennant remploi, le notaire fut déclaré responsable envers le prêteur de l'inefficacité de la garantie.

Le Tribunal estima, avec juste raison, que la véritable qualité de l'immeuble hypothéqué, en présence des stipulations du contrat de mariage, aurait dû paraître tout au moins douteuse au notaire, tenu de vérifier l'origine de propriété. Dans ces conditions il aurait dû appeler l'attention du prêteur sur ce point et même l'inviter à s'abstenir du prêt

des questions de droit particulièrement complexes que les notaires doivent examiner avec le plus grand soin (1).

Un arrêt de la Cour des requêtes du 3 août 1858 (2), confirme cette opinion en disant qu'un notaire, bien qu'il n'ait pas agi comme mandataire du prêteur, est responsable des suites d'un placement hypothécaire s'il résulte des circonstances dont l'appréciation appartient aux juges du fait qu'il a commis une faute en ne vérifiant pas la situation hypothécaire déclarée par l'emprunteur ; et nous pourrions citer une quantité d'autres décisions rendues dans le même sens (3).

Ainsi les notaires sont particulièrement tenus de s'assurer par la consultation du registre des trans-

---

(1) Paris, 31 mai. S. 1858-1-133.

« Considérant, dit cet arrêt, qu'en ne vérifiant point l'origine des biens immobiliers sur lesquels devait être assurée l'hypothèque destinée à garantir le paiement du prix de remplaçant dû à François Bouchez, le notaire B... a commis une faute grave ; — Considérant, en effet, que le premier devoir du notaire qui reçoit une constitution d'hypothèque est d'interroger avec scrupule les titres de propriétés des biens soumis à l'hypothèque et de constater, par un examen personnel, s'ils appartiennent au débiteur ; — Que, s'il manque à ce soin essentiel à sa fonction et compromet ainsi les intérêts des parties contractantes, il engage nécessairement sa responsabilité... »

(2) S. 1858-1-817. Voir cependant Cass. req., 23 juin 1904. S. 1905-1-315 et la note qui souligne les divergences avec les décisions antérieures.

Cet arrêt déclare qu'un notaire, simple rédacteur des conventions des parties, n'est pas responsable de la nullité d'une hypothèque constituée sur des biens dotaux alors que les prêteurs les croyaient paraphernaux, si, de l'examen du contrat de mariage qui se trouvait entre les mains du notaire, ne résultait pas la preuve de cette dotalité. Alors surtout que le notaire pouvait, à juste titre, considérer que cette enquête avait été faite par les prêteurs.

(3) Cass. 6 janvier 1890, S. 90-1-459, D. 90-1-25 ; Cass. 6 juin 1894, S. 95-1-395 ; Paris 11 décembre 1884, *Revue du not.* n° 7068 ; Seine 15 janvier 1889, *Gaz. Pal.* 89-1-525.

criptions que l'emprunteur est toujours propriétaire des immeubles hypothéqués (1).

Bien plus, une jurisprudence qui paraît devenir de en plus rigoureuse astreint les notaires à rechercher encore si la propriété des biens affectés est réellement incommutable ou si, au contraire, certains dangers d'éviction ne pèsent pas sur la personne des emprunteurs.

Dans ce dernier cas, ils doivent éclairer avec le plus grand soin les prêteurs sur ces circonstances et leur faire comprendre tout le péril qui menace la sûreté promise ; et, alors, la condition sociale, l'âge et le sexe des bailleurs de fonds peuvent rendre encore plus étroite la responsabilité qui pèse sur les notaires (2).

Aujourd'hui, par suite de cette jurisprudence et des conseils des auteurs les plus autorisés (3), nous pouvons dire qu'en général les notaires refusent d'hypothéquer, non seulement les biens indivis, mais encore les biens

---

(1) Cass. 4 mars 1873, S. 73-1-201, D. 73-1-56 et tout récemment Cass. civ. 6 juillet 1922, *Rev. not.* n° 19.192, où il est dit en substance :

« Le notaire, même lorsqu'il n'est que le rédacteur des conventions des parties, commet une faute en s'abstenant de procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour la validité des actes de son ministère et spécialement lorsqu'il s'agit d'une vente en ne recherchant pas si le terrain vendu n'a pas fait l'objet de quelque acte dont la transcription rendait la vente inopérente.

Mais sa responsabilité ne peut exister qu'autant qu'il y a dommage réel et certain par le client et que ce dommage résulte directement de la faute commise ».

Bien que cet arrêt ait été rendu à l'occasion d'une vente, il est certain qu'en matière de placement hypothécaire, la Cour suprême statuerait dans le même sens.

(2) *Pandectes françaises* v° notaire, n° 2.271.

(3) Voir par exemple Amiaud. *Traité formulaire*, 7e édition, sous les diverses rubriques concernant ces actes.

provenant de donations entre vifs ou de donations partages, puisque le donataire peut se trouver, même involontairement, à la merci d'une cause de révocation.

Bien qu'on puisse relever dans les recueils un certain nombre de décisions exonérant les notaires de responsabilité dans ces cas, nous croyons qu'ils agissent sagement en se refusant à courir ces risques (1).

Il serait en effet, profondément injuste — alors que tous les bons esprits sont unanimes pour admettre que, si notre système foncier a pu fonctionner malgré ses imperfections et ses vices, nous le devons à l'habileté des praticiens et en particulier des notaires, — de rendre ces derniers précisément responsables de ces défauts lorsque, par suite d'une négligence ou d'une imprudence, ils viennent brutalement à se révéler dans toute leur étendue.

Aussi, pour essayer de se protéger, dans la mesure du possible, contre cette responsabilité qui leur paraissait parfaitement imméritée, les notaires ont-ils pris l'habitude d'insérer dans leurs actes des clauses particulières, dites préventives, sur l'efficacité desquelles nous aurons l'occasion de nous étendre plus longuement par la suite.

Dans le même ordre d'idées, la jurisprudence, d'une manière générale, semble vouloir obliger le notaire, même simple rédacteur des conventions des parties, à vérifier par lui-même, au moyen de pièces originales, les dires des parties.

Ainsi un arrêt de la Chambre des Requêtes (2) a

---

(1) Voir notamment Douai, 19 mai 1844, S. 45-2-150 ; Riom, 17 déc. 1888, D. P. 90-2-327 ; Douai 26 juin 1889, *Rev. not.* n° 8.225.

(2) Req. 29 juin 1914, S. 1916-1-54.

rejeté le pourvoi formé par un notaire contre une décision du Tribunal de Lyon du 19 octobre 1912.

Ce tribunal avait décidé qu'un notaire est responsable de toutes les fautes qu'il peut commettre dans l'exercice de son ministère, et lorsque, par exemple, dans un acte de prêt, l'emprunteur fait abandon au créancier de l'indemnité qui lui serait due en cas de sinistre par une Compagnie d'assurances, il incombe au notaire rédacteur de vérifier les affirmations faites à ce sujet.

Dès lors, si, par suite de l'inexactitude de ces énonciations, le prêteur n'a pu exercer son droit contre la compagnie réellement débitrice, le notaire doit être responsable du préjudice en résultant pour le créancier.

Mais nous estimons que, sur ce point, la responsabilité des notaires ne saurait être étendue davantage et que ceux-ci ne peuvent, lorsqu'ils se sont limités à leur rôle strictement professionnel, être tenus des suites possibles pour les créanciers des placements effectués par leur ministère. Soutenir le contraire serait aussi inique que maladroit.

La pratique nous fournit en effet l'exemple d'agents d'affaires qui se spécialisent, en quelque sorte, dans l'habitude de placements hasardeux faits à des commerçants gênés et garantis par le nantissement de fonds de commerce déjà fortement grevés. Nous savons qu'ils tirent argument de l'importance du risque couru pour exiger de leurs débiteurs des intérêts nettement usuraires : dans de semblables conditions, ils seraient évidemment mal fondés par la suite de s'en prendre à leur notaire si ce genre de commerce leur causait des déboires.

De plus, les notaires se détourneraient dans une large mesure de ces opérations et les emprunteurs solvables seraient les premiers à en souffrir.

De même les notaires ne sauraient être rendus responsables du fait que l'emprunteur, du consentement formel de son créancier, retire les fonds avant l'accomplissement des formalités, une pareille stipulation, parfaitement licite, ayant pu être la cause déterminante de l'emprunt et pouvant se justifier par la confiance que s'inspirent mutuellement les parties.

Rendre le notaire juge de ces sentiments serait manifestement le faire sortir de ses attributions légales.

Croyant ainsi avoir passé en revue les différentes causes de responsabilité qui, en matière de sûretés réelles, peuvent résulter pour les notaires du contenu de leurs actes, nous allons maintenant nous occuper des formalités postérieures à la rédaction de ces actes.

Section III. — **Responsabilité du notaire en ce qui concerne les formalités postérieures à la rédaction des actes.**

Nous savons que la simple rédaction d'un acte notarié ne suffit pas, en général, pour que la convention qui s'y trouve insérée devienne opérante : il faut encore, par la suite, et surtout en matière de sûretés réelles, remplir certaines formalités destinées à rendre le gage efficace.

Il y a donc lieu de rechercher ici si le notaire, rédacteur de l'acte constitutif de cette sûreté, est tenu, par le seul fait de cette rédaction, de remplir ces formalités.

Mais la réponse est simple, car, à l'unanimité, les auteurs déchargent le notaire de ce soin (1).

---

(1) Rolland de Villargues. — Rep. v° *Resp. du Not.*, n° 202 et s.; P. Pont, *Rev. Crit.*, t. 7, p. 37 et s., et *Petits contrats*,

Il y a lieu cependant de noter que quelques décisions, reprenant une théorie dite du mandat légal, auraient voulu, dans certains cas, rendre les notaires responsables de ces formalités (1).

Mais la Cour de Cassation (2) a depuis longtemps repoussé cette prétention, et aujourd'hui la théorie du mandat légal est abandonnée.

Si donc nous supposons que le notaire n'est pas sorti de son rôle d'officier public, qu'il n'a pas accepté de remplir pour le compte de ses clients ces formalités subséquentes, il ne peut encourir de ce chef aucune responsabilité.

Et si, au contraire, comme cela se fait toujours dans la pratique, il s'est chargé de ces formalités, il faut nécessairement admettre qu'il s'est constitué volontairement le mandataire ou le gérant d'affaires de ses clients, et il encourt de ce chef une responsabilité particulière dont l'étude fera l'objet de notre prochain chapitre.

*
* *

Dans le but de conclure le présent chapitre, il nous semble cependant utile, avant d'entreprendre ce nouveau travail, de rappeler en quelques mots le fondement juri-

---

n° 8.543 ; AUBRY et RAU, t. 3, § 270 ; E. BAUBY, Thèse, p. 127 et s., ELOY, *op. cit.*, n° 804 et s.; LAURENT, t. 20, n° 512; Ed. CLERC, *op. cit.*, 1179; DEFRENOIS, *Resp. du not.* n° 8103; AMIAUD, *Traité formulaire*, v° notaires, n° 166.

(1) Poitiers, 30 juin 1847. D. P., 47-2-190; Paris, 27 août 1852. S. 52-2-550; Paris, 13 juin 1854. S. 54-2-695. D. 55-2-252.

(2) 2 juin 1847. D. 47-1-208; 4 juillet 1847. S. 48-1-205; 14 février 1855. S. 55-1-171 ; 22 février 1897. D. 97-1-200.

dique de la responsabilité que nous venons d'examiner et de la comparer avec celle des autres fonctionnaires dont les attributions se rapprochent le plus de celles des notaires.

Des décisions anciennes semblaient rendre le notaire responsable des nullités de forme ou des erreurs de droit commises par lui en tant que mandataire légal des parties, puisque, disaient ces jugements, celles-ci sont contraintes par la loi de recourir au ministère du notaire pour faire conférer l'authenticité à leurs conventions.

Ce système, combattu par Paul Pont (1), est aujourd'hui abandonné car le notaire ne saurait être assimilé à un mandataire lorsqu'il se borne à conférer l'authenticité aux actes qu'il reçoit. La première fonction d'un mandataire est de représenter les parties et, ici, on ne peut pas dire que le notaire représente les parties qui, au contraire, comparaissent devant lui pour y affirmer l'étendue de leurs conventions.

Un autre système a fait dériver cette responsabilité de l'obligation dans laquelle se trouve le notaire de conseiller les parties.

Il est hors de doute, aujourd'hui, qu'un notaire est tenu de donner des conseils à ses clients ; c'est même devenu, en quelque sorte, une obligation légale pour lui depuis les décrets de septembre 1898 qui comprennent les conseils au nombre des faits spécialement rémunérés par le tarif légal (2).

---

(1) Voir notamment l'article déjà cité paru dans la *Revue Critique*, t. 7.

(2) Ces décrets définissent ainsi dans leur article 2, l'honoraire légal. L'émolument de tous les soins, *conseils*, consultations, conférences, examens de pièces, projets et autres travaux rela-

On peut soutenir, en effet, que si les parties ont inséré dans un acte des stipulations dangereuses ou inopérantes c'est à la suite d'un mauvais conseil donné par le notaire ou, ce qui revient au même, d'un défaut de conseil.

Mais nous avons vu que la responsabilité professionnelle des notaires a deux sources bien distinctes, étudiées séparément, les nullités de forme et les nullités de fond.

Pour les premières on ne peut pas faire intervenir ici l'idée de conseil puisqu'il s'agit d'une faute imputable au notaire seul qui, par légèreté ou ignorance, a, dans l'exercice le plus strict de ses fonctions, contrevenu aux prescriptions de la loi.

Et, pour les secondes, le rôle du notaire, tel que nous le comprenons, ne nous semble pas lui permettre de pouvoir substituer sa volonté à celle de ses clients et à leur conseiller telle disposition plutôt que telle autre.

Il a, c'est entendu, le devoir de les éclairer sur l'étendue de leurs engagements, de leur en montrer, s'il y a lieu, les risques et les dangers, mais, après l'avoir fait en toute impartialité, nous estimons qu'il doit leur laisser choisir librement celles de ces dispositions qui leur paraissent le mieux adaptées à leurs intentions.

Les parties, pleinement averties des inconvénients ou des avantages de leurs conventions, ne pourront, par la suite, s'en prendre qu'à elles-mêmes de leurs désagréments.

---

tifs à la rédaction de l'acte. La loi du 14 décembre 1897, dit même dans son article 3, que l'honoraire sert encore à indemniser le notaire de la responsabilité professionnelle que l'acte peut occasionner.

Nous croyons donc que le principe de cette responsabilité notariale dont nous venons de nous occuper se rattache plutôt à l'obligation à laquelle se trouvent astreints les notaires de connaître suffisamment les lois civiles et les réglements de leur profession, et aussi de remplir leurs fonctions avec une attention suffisante pour ne point commettre, dans la réception de leurs actes, des erreurs de fait ou de droit préjudiciables aux parties et qu'une diligence plus soutenue leur aurait certainement permis d'éviter.

En somme, cette responsabilité est donc très voisine de celle que peuvent encourir les greffiers, puisque ceux-ci sont responsables des erreurs commises par leur faute dans la rédaction des jugements ou la délivrance des expéditions (1), qu'ils peuvent être condamnés à indemniser les parties des frais frustratoires engagés dans une procédure annulée par leur faute (2), et même être déclarés responsables à l'égard des tiers dès qu'ils ont commis, même de bonne foi, une erreur de droit relative aux règles de leur profession (3).

Cette similitude de responsabilité ne peut du reste nous surprendre, connaissant la communauté d'origine des greffiers et des notaires ; nous constatons simplement que la responsabilité professionnelle des notaires est aujourd'hui beaucoup plus étendue que celle des greffiers, ces derniers n'étant pas, en général, tenus pour des erreurs de fond.

---

(1) Nimes, 21 janvier 1864. S. 64-2-19.
(2) Cass., 24 juin 1863. S. 63-1-332.
(3) Pau, 1er février 1897. D. P., 1898-2-12.

De plus, le rôle du notaire étant certainement beaucoup plus actif que celui de greffier sa responsabilité se trouve nécessairement plus vaste.

Mais, si la responsabilité professionnelle des notaires en matière de sûretés réelles ressemble à celle des greffiers, elle nous paraît se rapprocher encore davantage peut-être de celle qui incombe aux conservateurs des hypothèques.

Ceux-ci, en effet, se trouvent responsables, d'une manière générale, toutes les fois qu'ils ne remplissent pas exactement les fonctions que la loi leur confie et qu'un préjudice en résulte pour le public (1). Et nous savons, par expérience, que cette responsabilité peut être provoquée non seulement par des négligences ou erreurs matérielles, mais encore, le plus souvent, surtout en ce qui concerne les radiations hypothécaires par des questions de capacité juridique particulièrement ardues et parfois controversées dont les conservateurs ont à se faire les juges.

La responsabilité professionnelle des notaires n'est donc pas isolée dans notre droit, mais se rattache au contraire aux principes généraux que posent les articles 1382 et 1383 du Code Civil, principes dont l'examen de la jurisprudence nous a permis de déterminer la portée dans la matière qui nous occupe.

Sans doute cette jurisprudence n'est pas à l'abri de toute critique, on peut parfois la trouver trop sévère pour le notariat et même contester son fondement juridique ; il ne nous semble pas permis cependant à la

(1) FUZIER-HERMAN. — Répertoire du Droit français, v° Conservateur des hypothèques, n° 375 et s.

pratique de la négliger ; cette dernière devra même en tenir le plus grand compte si elle ne veut pas avoir à en souffrir.

Mais si cette responsabilité professionnelle est utile à connaître bien autrement importante encore nous paraît être celle encourue par le notaire qui, d'une manière quelconque, s'est constitué le mandataire ou le gérant d'affaires de ses clients et dont l'étude va précisément faire l'objet de notre prochain chapitre.

CHAPITRE DEUXIÈME

La responsabilité du notaire comme mandataire ou gérant d'affaires

Le notaire ne se trouve responsable dans les limites que nous venons d'étudier que dans le cas où, comme disent certains arrêts cités, il s'est sagement borné à son rôle professionnel ; c'est-à-dire lorsque les parties, déjà pleinement en accord sur l'étendue de leurs conventions, sont simplement venues le requérir de donner l'authenticité à celles-ci.

L'expérience quotidienne prouve qu'en fait, et surtout en matière de sûretés réelles, le notaire joue généralement un rôle beaucoup plus actif.

La profession notariale a, en effet, de tout temps, comme on se plait à le reconnaître, inspiré aux parties une confiance telle qu'elles n'hésitent pas à instituer leur notaire sinon leur confident, tout au moins leur homme d'affaires ou leur intendant.

Il en résulte qu'en ce qui concerne l'établissement des conventions, le notaire est presque toujours consulté au préalable, et, le plus souvent, les parties s'en remettent entièrement à lui pour la défense de leurs intérêts.

Dès lors, si, dans l'accomplissement de cette gestion, le notaire vient à commettre des fautes ou des négligen-

ces, il se trouve encourir de ce fait une nouvelle responsabilité qui diffère beaucoup de celle que nous venons d'examiner.

La doctrine et la jurisprudence sont d'accord pour reconnaître qu'ici le notaire agit à la façon d'un mandataire ou d'un gérant d'affaires et que sa responsabilité est celle du droit commun.

Cette dernière responsabilité est du reste bien plus étendue que celle envisagée jusqu'à présent.

Le notaire qui ne se trouvait tenu, en somme, qu'en raison du contenu de ses actes va, désormais, être constitué, en quelque sorte, garant de leur conséquences.

« Considérant, dit un arrêt de la Cour de Rennes (1), qu'un notaire n'est, sans doute, responsable que de la rédaction de ses actes et non des conséquences que ces actes peuvent entraîner, quand il a eu la sagesse de se renfermer dans l'exercice de son ministère ; mais qu'il ne saurait en être ainsi quand, au lieu de se borner à donner la forme authentique aux volontés des parties contractantes et à les aider de ses conseils, il se rend pour préparer et conclure la convention elle-même, soit l'entremetteur des deux parties, soit l'agent ou le mandataire de l'une d'elles... »

Cet arrêt marque une grande hésitation pour qualifier d'un nom précis la relation juridique qui intervient entre le notaire et ses clients : mandat exprès, mandat tacite ou simple gestion d'affaires.

L'intérêt de cette distinction apparaît cependant considérable au point de vue de la responsabilité notariale, il domine toute la question, puisque, suivant le système

(1) 9 juillet 1834. J. G. D. v° mandat n° 13 en note.

adopté, il y aura responsabilité contractuelle ou quasi délictuelle ; le degré de culpabilité du notaire s'en trouvera modifié et, de plus, les textes invoqués à l'appui de ces actions en responsabilité ne seront pas les mêmes :

« Attendu, dit un arrêt de la Cour de Cassation (1), que c'est seulement en matière de délit que toute faute quelconque oblige son auteur à réparer le dommage provenant de son fait ; que les art. 1382 et suivants sont sans application lorsqu'il s'agit d'une faute commise dans l'exécution d'une obligation résultant d'un contrat ; que le principe est alors posé par l'art. 1137 du Code Civil, qui décide que le débiteur ne répond que de la faute que ne commettrait pas un bon père de famille».

Mais, réservant pour l'instant la détermination du lien juridique qui unit le notaire à ses clients, nous allons d'abord essayer de préciser, dans la matière qui fait l'objet de notre travail, l'étendue de la responsabilité notariale telle que la délimite la jurisprudence ; puis, dans une seconde section, nous nous efforcerons de dégager la nature juridique de cette responsabilité ainsi définie et de montrer comment l'envisagent les auteurs les plus éminents.

Section première. — **Etude jurisprudentielle de la responsabilité des notaires comme mandataires ou gérants d'affaires.**

D'une manière tout à fait générale, lorsqu'un notaire rédacteur d'un acte constitutif de sûretés réelles ne s'en est pas strictement tenu au rôle quelque peu passif auquel le législateur de ventôse semblait avoir voulu le limiter, la jurisprudence décide depuis fort longtemps qu'il se

(1) 11 janvier 1922. Rev. not. n° 19.144.

trouve encourir, de ce chef, une responsabilité beaucoup plus grande que celle étudiée ci-dessus et, du reste soumise au droit commun (1).

Et, pour que cette nouvelle responsabilité soit encourue, il n'est même pas nécessaire que le notaire ait été constitué le mandataire des parties : il suffit qu'il ne se soit pas cantonné dans son rôle légal (2).

Depuis lors une longue suite de décisions pose comme principe que le notaire négociateur d'un contrat constitutif de sûretés réelles encourt de ce chef une responsabilité plus étendue que celle envisagée dans le chapitre précédent (3).

---

(1) Voir l'arrêt rendu par la Cour de Paris le 29 août 1834. J. G. D. v° responsabilité, n° 308 en note.

« Considérant, dit cet arrêt, qu'en principe les notaires sont responsables envers les parties non seulement des fautes graves qu'ils peuvent commettre dans l'exercice de leurs fonctions, mais encore de toute faute ou négligence dans l'exécution des mandats dont ils se chargent, par suite de ces mêmes fonctions... »

(2 C'est ce qui résulte nettement d'un arrêt de la Cour de Nancy du 10 juin 1855. J. G. D. v° mandat n° 13 en note, où il est dit :

« Considérant, que, si des termes du contrat du 22 février 1824 ne résulte pas la preuve suffisante que l'appelant ait reçu mandat de la part des acquéreurs de payer les créanciers inscrits avec les fonds qui devaient être versés entre ses mains, il est constant, d'un autre côté, qu'il a volontairement géré l'affaire des dits acquéreurs, en distribuant les deniers destinés à éteindre les dettes hypothécaires dont les biens vendus se trouvaient grevés. — Qu'en agissant ainsi il a contracté un engagement tacite qui, aux termes de l'art. 1372 C. civ. le soumet à toutes les obligations du mandataire ; qu'en sa qualité de *negociorum gestor* il était tenu d'apporter à la gestion de l'affaire tous les soins d'un bon père de famille (art. 1374) et devenait responsable du dommage causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence (art. 1383).

(3) Cass. 14 janvier 1856, S. 57-1-209. — 19 mars 1856, S. 57-1-209 et D. P 57-1-156. — 22 avril 1856, S. 57-1-209. — 11 juillet 1866, S. 66-1-320. - 21 oct. 1885, S. 86-1-173. — 28 mai 1888, S. 89-1-78. — 9 juillet 1890, D. P. 91-1-381. — 27 oct. 1891, D. P. 92-1-95. — 2 mai 1892, D. P. 93-1-316.

Il est tout d'abord évident que, dans ce cas, le notaire doit encore vérifier soigneusement les titres de propriété des emprunteurs ; nous avons vu que, simple rédacteur des conventions des parties il est déjà responsable de leur régularité, il le sera donc bien davantage s'il prend une part plus active dans la négociation de l'affaire (1) ; et, à cet égard, il a été jugé que le notaire est responsable des dangers d'éviction résultant pour l'empruteur de l'inexécution des charges d'une donation ou de l'éventualité d'un rapport (2).

Il semble bien qu'ici la jurisprudence considère que les notaires doivent remédier encore davantage aux insuffisances de notre système foncier.

Nous estimons, cependant, qu'ici encore, dans cette tâche particulièrement ardue, ils auraient droit de la part des tribunaux à la plus large indulgence.

Mais si le notaire est responsable, vis-à-vis du prêteur, de la propriété légitime entre les mains du débiteur des biens affectés en garantie, il l'est encore et surtout de la valeur de ces biens.

La jurisprudence estime que dans ce cas le notaire doit s'être assuré de la valeur des bien grevés, soit par

---

(1) Voir à ce sujet l'arrêt rendu par la Cour de Douai les 19 et 24 janvier 1887. *Revue du notariat*, n° 7.620, qui condamne un notaire pour n'avoir pas vérifié si des immeubles affectés à la garantie d'un prêt étaient bien toujours la propriété des emprunteurs.

(2) Un jugement du Tribunal civil de Versailles du 28 déc. 1877 (*Revue du Notariat*, n° 5.571) condamne un notaire qui avait affecté hypothécairement des immeubles donnés en dot, la garantie fournie ayant disparu lors de l'exigibilité de la créance par suite du rapport des biens donnés que le débiteur avait dû effectuer lors du décès des donateurs.

lui-même, s'il possède à cet égard la compétence nécessaire, soit, dans tous les cas, par l'intermédiaire de praticiens dont il a le devoir de recueillir et au besoin de contrôler les avis. Mais, de toute façon, si, par la suite, le créancier ne peut être désintéressé à raison de l'insuffisance du gage, le notaire doit être déclaré responsable, à moins bien entendu que cette insuffisance ne provienne d'un cas fortuit (1).

Et encore a-t-il été jugé que la seule dépréciation d'immeubles ruraux provenant de causes économiques telles qu'une crise agricole ne constituait pas un cas fortuit, puisque, dans une certaine mesure, ce risque doit être prévu lors du prêt.

D'ailleurs, a-t-on dit, un notaire prudent doit toujours laisser une marge assez considérable entre le montant de la créance et la valeur estimative du gage, cette marge étant justement destinée, d'une part, à compenser la dépréciation des biens et, d'autre part, à payer les frais nécessaires pour parvenir à l'exécution du débiteur.

Certaines décisions rappellent même à ce sujet les règles rigoureuses que suit le Crédit Foncier de France en matière de placements hypothécaires.

Cependant, dans ce même ordre d'idées, il est admis que le notaire ne peut être déclaré responsable envers le prêteur des suites d'un placement, par le seul motif que les garanties se sont trouvées insuffisantes et que les biens grevés ont été adjugés à un prix inférieur au montant de la créance. Le notaire n'est responsable que de la valeur du gage au moment de la réalisation du prêt et non lors de l'exigibilité de la créance.

---

(1) Req , 21 octobre 1885. S. 1886-1-173.

Il y a encore lieu, dit la Cour de Cassation, de déterminer la nature du mandat, ainsi que le caractère et le degré de gravité de la faute commise par le notaire, et de rechercher si l'insuffisance des garanties remontait à l'origine du contrat ou si elle provenait soit uniquement du résultat imprévu de l'adjudication, soit d'agissements imputables au prêteur lui-même lors de l'adjudication (1).

Cette règle, fort sage même en matière hypothécaire, nous paraît indispensable lorsqu'il s'agit d'un nantissement de choses mobilières ; dans ce dernier cas les prêts conservent toujours un certain caractère aléatoire dont il serait profondément injuste de rendre le notaire responsable.

Toutefois la jurisprudence considère comme faits susceptibles d'aggraver la responsabilité du notaire la non présence du créancier ou son inaptitude à diriger lui-même ses affaires. Elle estime que, dans ce cas, le devoir de ce notaire est de rechercher la sécurité la plus complète (2).

Enfin, il est universellement admis que le notaire mandataire ou gérant d'affaires de ses clients doit prendre toutes les précautions que ne négligerait pas un bon administrateur.

Il doit, par exemple, en matière de prêts effectués contre une garantie hypothécaire ou un nantissement de fonds de commerce requérir l'inscription destinée à conserver ce gage et, s'il y a lieu, la renouveler en temps utile.

---

(1) Cass. civ., 30 mai 1881. S. 82-1-8. Voir dans le même sens, Bordeaux, 13 juillet 1874 et Cass., 28 avril 1875. S. 1876-1-403.

(2) Caen, 9 avril 1890. J. G. D., v° responsabilité, n° 347.

S'il négligeait de le faire ou si, par suite d'une erreur de rédaction, l'inscription prise se trouvait nulle, il engagerait gravement sa responsabilité (1).

Ainsi le notaire qui, chargé de faire inscrire une hypothèque, a omis de prendre cette inscription a pu, alors même que l'inscription, si elle avait été prise, serait restée sans efficacité par suite de la nullité de l'hypothèque constituée *a non domino*, être déclaré responsable de sa négligence, s'il est établi qu'une réquisition d'inscription faite en temps utile eût donné connaissance au mandant de la nullité de l'hypothèque et eût prévenu le dommage qu'il a souffert (2).

A plus forte raison un notaire est-il responsable toutes les fois qu'une inscription prise par lui pour le compte d'un de ses clients vient à être annulée comme ne contenant pas l'une des mentions prescrites par la loi (3), et le notaire qui chargé de prendre une inscription hypothécaire la fait opérer dans un bureau autre que celui dans la circonscription duquel l'immeuble est situé, doit répondre de tout le préjudice que la nullité de l'inscription a causé au créancier (4).

Il est juste de noter cependant que le notaire n'est pas responsable de la nullité d'une inscription prise par lui si cette inscription reproduit fidèlement les clauses de l'acte constitutif de l'hypothèque (5). Spécialement ce

---

(1) Req., 15 déc. 1874. D. P., 75-1-453 et Cass. civ., 7 juin 1910. S. 1911-1-94.

(2) Req., 21 mars 1855. D. P., 1856-1-136.

(3) Nimes, 5 février et 27 juin 1849. D. P., 1850-1-266 et 67.

(4) Paris, 26 janvier 1872. D. P., 1872-2-121 et Req. 25 nov. 1872. D. P., 1873 1-134.

(5) Req., 26 mars 1872. D. P., 72-1-425.

notaire n'encourt aucun reproche dans le cas où il prend, conformément aux clauses du contrat arrêtées sans son intervention, une inscription n'indiquant pas de façon précise la date d'exigibilité de la créance, l'erreur provenant des termes ambigus et contradictoires de l'obligation (1).

Enfin, il a été jugé que le notaire qui a fait un placement d'argent peut être déclaré responsable du défaut de renouvellement de l'inscription hypothécaire dans le délai de dix ans, si, d'après les circonstances de la cause, il doit être considéré comme ayant été, pour ce placement, le mandataire et l'homme de confiance du prêteur..., alors même que les pièces auraient déjà été remises à un avoué pour exercer des poursuites, s'il est établi que le mandat du notaire n'avait pas pris fin (2).

Cependant, en ce qui concerne cette délicate question des renouvellements qui préoccupe à juste titre le notariat, nous croyons devoir relater quelques décisions récentes.

Ainsi, il a été décidé qu'un notaire n'est pas tenu de renouveler l'inscription hypothécaire prise en vertu d'une obligation reçue par lui relativement à un prêt d'une durée de sept années, prorogée ultérieurement par le prêteur, si celui-ci ne l'a pas informé de ladite prorogation, alors même que ce notaire reconnaît avoir reçu du prêteur le mandat tacite de requérir l'inscription et de l'avoir fait opérer, et que, après avoir cédé son office, il a conservé par divers lui la grosse de l'obligation primitive. Et un notaire n'est pas non plus tenu de renouveler l'inscription

---

(1) Alger, 10 mai 1870. D. P., 1872-1-425.
(2) Req., 15 déc. 1874. D. P. 1875-1-453.

prise en vertu d'un acte d'obligation passé devant son prédécesseur, s'il n'a pas reçu et accepté le mandat, tout au moins tacite, de le faire en temps utile. Il importe peu, à cet égard, que le second notaire ait reçu un acte d'obligation hypothécaire constatant un nouveau prêt consenti au même débiteur et dont les intérêts devaient être payés en son étude le jour même de l'échéance des intérêts de la première obligation, si ledit acte énonce seulement que les comptes entre parties ont été arrêtés en dehors de la présence du notaire (1).

D'une manière générale, il semble résulter des décisions rendues, que les notaires ne sont plus tenus de renouveler les inscriptions, lorsqu'ils n'ont plus les grosses en mains (2), mais que cependant, dans certains cas, ils pourront être recherchés de ce chef, s'ils ont continué à s'occuper des affaires du créancier et s'ils ont su que la dette n'avait pas été remboursée au moment où le renouvellement aurait dû être effectué.

La prudence la plus élémentaire semble donc commander aux notaires, en matière de renouvellements, de bien faire spécifier par leurs clients l'étendue de leurs obligations et, à défaut, de se faire donner toutes décharges nécessaires.

Si maintenant nous essayons de tirer les conséquences pratiques qui se dégagent, pour les notaires, de cette jurisprudence, nous croyons pouvoir les résumer ainsi :

Tout d'abord dans cette matière, comme en toute autre du reste, le notaire est toujours présumé avoir exacte-

---

(1) Req., 29 janvier 1906. D. P., 1906-1-149.
(2) Beaune, 13 novembre 1897. D. P., 1899-83.

ment rempli la mission dont il était chargé ; si donc l'une des parties prétend avoir subi un préjudice causé par la faute du notaire, elle doit, non seulement prouver la faute du notaire, mais encore établir que cette faute a provoqué directement le préjudice dont elle se plaint.

Mais, une fois cette preuve administrée, les tribunaux n'hésitent pas à condamner le notaire tout en se réservant le droit d'apprécier librement la gravité de la faute commise par celui-ci et de proportionner l'étendue de la réparation imposée à ce notaire à son degré de culpabilité.

Sans doute, comme nous l'avons déjà dit pour la responsabilité strictement professionnelle des notaires, de nombreuses critiques peuvent et doivent même être faites à cette jurisprudence, puisqu'elle rompt quelque peu avec les principes les mieux établis mais, tout en nous réservant de le faire par la suite, nous croyons pouvoir dégager dès maintenant la nature juridique de cette responsabilité dont nous pensons avoir marqué les traits essentiels.

Section deuxième. — **Nature juridique de la responsabilité des notaires comme mandataires ou gérants d'affaires.**

Croyant avoir ainsi suffisamment montré quelle responsabilité considérable la jurisprudence impose aux notaires qui s'immiscent dans les affaires de leurs clients et se substituent à eux, dans les démarches nécessaires à la constitution de sûretés réelles, il nous reste à déterminer le fondement juridique de cette responsabilité.

L'utilité de cette recherche peut paraître quelque peu contestable à des praticiens. La jurisprudence que nous venons de parcourir ne semble pas s'embarrasser à ce sujet de vaines doctrines mais bien plutôt considérer les espèces en elles-mêmes. Toutes les fois qu'un notaire ne lui paraît pas avoir rempli sa mission avec assez de diligence ou d'habileté elle n'hésite pas à le condamner pour sa négligence ou sa maladresse

Les limites de la responsabilité notariale ne sont tracées par aucune loi et ne peuvent se déduire que des décisions judiciaires : c'est ce qui nous a fait commencer ce chapitre par l'étude de la jurisprudence.

Mais, comme on l'a dit bien souvent, l'étude de ces décisions ne doit pas rester isolée, il est indispensable, sous peine de faire œuvre inutile, de montrer comment elles se rattachent aux principes généraux du droit, les heurtent, et même, parfois, les contredisent. Et, si une pareille recherche est toujours utile, elle nous paraît capitale dans un travail de ce genre, aussi croyons-nous ne pas avoir à nous excuser plus longtemps de l'avoir entreprise et même d'en avoir fait l'élément essentiel de notre thèse puisqu'en bonne méthode scientifique l'analyse des faits ne doit servir qu'à vérifier la synthèse des systèmes.

L'idée essentielle qui semble se dégager de la jurisprudence est que celle-ci, dans la matière qui nous occupe, ne semble avoir été guidée par aucun principe rigoureux.

Il n'est pas possible, en effet, de dire, même après un examen approfondi, si les juges considèrent la responsabilité notariale comme étant de nature contractuelle ou délictuelle.

Cette affirmation peut surprendre au premier abord, nous le reconnaissons, car la responsabilité notariale qui nous retient ici, semble devoir toujours être contractuelle.

Comment ! Je charge mon notaire d'effectuer un placement hypothécaire ; ce notaire le réalise effectivement, mais, ce faisant, commet des fautes ou des erreurs telles que je perds mon argent et sa responsabilité ne serait pas contractuelle ?

Mais le fait seul qu'il s'est entremis dans la négociation du prêt prouve bien qu'il a accepté mon offre, par conséquent, ses fautes, s'il y en a, ont été commises à l'occasion d'un contrat et sa responsabilité doit être réputée contractuelle.

Il nous semble toutefois utile d'ouvrir ici une parenthèse :

Il n'entre pas dans notre dessein de rechercher la nature exacte du contrat qui peut lier le notaire à ses clients ou même de refuser à cette relation juridique le nom de contrat.

La question est toujours pendante et ne sera probablement pas résolue de sitôt, du moins de façon catégorique.

Dès notre ancien droit les meilleurs auteurs se sont trouvés en désaccord sur le point de savoir s'il y avait louage d'ouvrage ou mandat, et la théorie de la gestion d'affaires est encore venue compliquer le problème.

Pour se tirer d'embarras, on dit il est vrai que la convention intervenue entre le notaire et ses clients est un contrat *sui generis* : mais cela ne résoud pas la question, ce n'est qu'un pis aller et en tout cas un aveu d'impuissance (1).

---

(1) La même question se pose du reste pour les avocats, les architectes, les médecins, etc.....

Celà dit constatons simplement que si la doctrine est divisée la jurisprudence est aussi très mal fixée sur ce point.

Il arrive même, et cela dans la plupart des décisions, que les juges emploient tour à tour comme synonymes les expressions de mandataire et de gérant d'affaires (1).

Sans doute la gestion d'affaires ressemble beaucoup au mandat, il est même parfois difficile de les distinguer, mais une chose nous paraît hors de doute, c'est que la gestion d'affaire n'est pas un contrat.

La notion de quasi-contrat est certes bien incertaine et aujourd'hui à peu près abandonnée comme inutile ou même dangereuse parce qu'inexacte (2), mais il faut nécessairement admettre que la responsabilité encourue par un gérant d'affaires n'est pas d'origine contractuelle sous peine de confondre la responsabilité contractuelle et la responsabilité délictuelle.

D'excellents auteurs admettent, sans hésiter, cette confusion et affirment que la responsabilité est toujours

---

(1) Voir, à ce sujet, l'article de M. Picard, *Revue trimestrielle du Droit civil 1921*, p 425, où il est dit notamment :

On est, tout d'abord, frappé de la liaison que les arrêts établissent constamment entre la gestion d'affaires et le mandat. Certes, ils n'ignorent pas les différences qui existent entre ces deux opérations juridiques et ils proclament volontiers que la gestion, reposant uniquement sur des faits, peut être prouvée par témoins ou par présomptions, alors que le mandat doit être établi à l'aide d'un écrit. Mais, au point de vue de la responsabilité, ils ne marquent aucune différence, et ils semblent bien qu'ils s'adressent tantôt à l'une, tantôt à l'autre, suivant les facilités de preuve dont disposent les parties... . Et les deux expressions — mandat et gestion d'affaires sont presque toujours employées concurremment, tant leur rapprochement paraît conforme à la réalité.

(2) M. Henry Vizioz. — La notion de quasi contrat. Thèse, Bordeaux, 1912.

délictuelle. Il faut noter, du reste, qu'à certains égards les arguments qu'ils présentent à l'appui de leur opinion ne manquent pas de force (1). Mais nous croyons pouvoir affirmer que la recherche de la véritable nature juridique des fautes ne nous serait pas d'un très grand secours ici.

Au surplus, peut-on dire que la jurisprudence adopte, même inconsciemment, ces théories? Peut-on affirmer que, par la force des choses, les juges se trouvent amenés à appliquer le principe de l'unité de faute?

Nous ne le pensons pas.

Les partisans du principe de la responsabilité contractuelle des notaires disent qu'il intervient entre le bailleur de fonds et l'officier public un véritable contrat.

En somme, le prêteur charge ce dernier d'une mission parfaitement définie qui est le placement d'une somme d'argent contre des garanties réelles. Aucun doute n'est possible à cet égard. Peu importe, du reste, ajoute-t-on, l'espèce du contrat ainsi créé, la seule chose importante est qu'il soit formé par le consentement des parties. Une fois créé, si le notaire commet des fautes en l'exécutant, il encourt une responsabilité contractuelle. Par conséquent cette faute doit se présumer, le client n'a pas à prouver la faute du notaire, mais seulement l'inexécution du contrat. Mais aussi, et ce sera la contre partie de cet avantage, toutes les fautes ne seront pas prises en considération, mais seulement celles que ne commettrait pas un administrateur de diligence moyenne.

---

(1) M. PLANIOL. — *Traité élementaire de Droit civil*, tome 2, nos 911, 915 et 926. — J. GRANDMOULIN. Nature délictuelle de la responsabilité pour violation des obligations contractuelles. Thèse, Rennes, 1892.

Sans doute, ainsi présentée, cette théorie n'est pas inadmissible, mais elle a le grand tort d'être à peu près inapplicable dans la pratique.

Il ne suffit pas, en effet, au créancier malheureux qui se retourne contre le notaire de dire que ce dernier a manqué à ses engagement : il lui faut encore et surtout prouver ces engagements et cela conformément au droit commun. Si donc la demande contre le notaire dépasse 150 francs, la preuve par écrit est exigée.

Une jurisprudence contraire s'était cependant formée, mais en ce qui concernait plus spécialement la preuve du mandat verbal ou du mandat tacite (1).

Mais elle a été condamnée par un arrêt catégorique de la Cour de Cassation (2), et il est aujourd'hui admis que le mandat tacite est un mandat comme les autres.

Seuls MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl émettent, à ce sujet, une opinion contraire (3).

« Les règles générales de la preuve, disent-ils, ne sont applicables qu'aux contrats et le mandat tacite n'est

---

(1) Cass. 14 février 1855, S. 55-1-171 et D. 55-1-170. — 18 août 1873, S. 74-1-169 et D. 74-1-223. — 15 déc. 1874, S. 75-1-212 et D. 75-1-453. — 28 avril 1875, S. 76-1-403 et D. 77-1-223.

(2) Civ. 29 déc. 1875, S. 76-1-401 et D. 76-1-149 et la note au Sirey. « Attendu, dit cet arrêt, que, d'après la combinaison de ces articles (1985 et 1341), la preuve du mandat civil ne peut être faite par témoins, ou à l'aide de présomptions, qu'autant qu'il s'agit entre les parties d'une somme n'excédant pas 150 francs ou qu'il existe un commencement de preuve littérale, sauf d'ailleurs l'effet ordinaire de l'aveu judiciaire et du serment ; — Attendu qu'aucune exception à cette règle n'est admise par la loi en faveur du mandat tacite ; que les faits dont on prétend déduire l'existence d'un mandat tacitement conféré devront donc être légalement établis devant le juge..... »

(3) Traité de Droit Civil. Mandat n° 502.

pas un contrat puisqu'il présume essentiellement une convention qui n'existe pas et que la loi suppose. Il serait du reste irrationnel d'obliger les parties à démontrer l'existence du contrat d'où résulte le mandat, alors que ce contrat par hypothèse n'a pas été passé ; et, d'autre part, cette même opinion réduit presque à lettre morte le mandat tacite, puisque l'aveu et le serment seuls serviront à l'établir ».

Une étude plus approfondie du mandat tacite sortant évidemment du cadre de notre travail nous ne nous arrêterons pas davantage à l'étude des observations qui précèdent. Nous nous bornerons à dire ici que le mandat tacite nous apparaît surtout comme une fiction du droit, fiction qui peut être très utile (1), mais aussi parfois très dangereuse et dont les législations récentes ont justement cherché à se libérer.

---

(1) COLIN et CAPITANT. — Cours de droit Civil, tome 3, p. 143. Voir cependant à ce sujet l'ouvrage de M. E. H. PERREAU. *Technique de la jurisprudence ou droit privé*. Paris 1923, tome II, p. 32. « Conseillers des familles, les notaires reçoivent tacitement mainte mission dans l'intérêt de leurs clients. Aussi, dans les affaires de responsabilité notariale, longtemps la Cour de Cassation n'invoquait que les principes de mandat tacite ; c'est depuis 1845 seulement, à l'ordinaire pour faciliter la preuve, qu'elle évoque également la gestion d'affaires.

Comme rédacteurs d'actes ou comme intermédiaires des parties, fréquemment ils sont implicitement investis de mandats. Il est à cet égard des hypothèses classiques. Généralement, on admet que l'insertion dans l'acte d'une clause déclarant capital et intérêts payables en l'étude, entraîne mandat pour le notaire de recevoir les fonds. Négocier un prêt hypothécaire, entre personnes qui ne se connaissent pas comporte mandat de vérifier la valeur du gage. Conserver avec le consentement du client, la grosse constatant un prêt hypothécaire vaut mandat de prendre et renouveler l'inscription. »

Mais nous croyons qu'aujourd'hui l'idée de mandat tacite a fait son temps et que, ainsi que nous allons le voir, il y a intérêt à s'en affranchir.

D'ailleurs la jurisprudence, désireuse de défendre les droits des parties contre leur notaire négligent, est venue faciliter étrangement la preuve de leurs prétentions par un autre moyen, peut-être assez contestable en bonne analyse juridique, mais certainement très efficace.

Les parties, ne pouvant presque jamais, en général, produire de preuve écrite contre le notaire, ont essayé, tout au moins, de fournir le commencement de preuve par écrit qu'exige l'art. 1347 du Code Civil, et la jurisprudence a décidé que ce commencement de preuve par écrit, nécessaire pour administrer la preuve testimoniale, pouvait se déduire de certaines énonciations contenues dans l'acte notarié, comme par exemple une élection de domicile en l'étude du notaire-rédacteur ou l'indication que le service des intérêts et le remboursement du capital y seraient effectués (1).

La Cour de Cassation décide de plus qu'il appartient aux juges du fond de rechercher si l'acte invoqué comme commencement de preuve par écrit rend vraisemblable le fait allégué et que leur appréciation sur ce point échappe à tout contrôle de sa part (2).

Nous ne nous attarderons pas à discuter ici le fondement juridique de cette décision. Nous nous contentons simplement de dire que, pour nous, l'acte notarié est au moins autant l'œuvre des parties que celle du notaire ; et ce n'est pas une raison parce que ce dernier le signe, pour prétendre en tirer argument contre lui.

---

(1) Metz, 23 février 1864, S. 1864-2-260 et D. P. 1864-2-220 et Tribunal Civil de Marvejols, 24 janvier 1894, D. P. sous Cass., 14 janvier 1896, 1896-1-558.

(2) Req. 12 mai 1886, S. 1890-1-326.

La signature de l'acte par le notaire n'a qu'un but : lui conférer l'authenticité. Le notaire est loin de prendre à sa charge toutes les énonciations qui y sont contenues, puisque la loi ne confère l'authenticité qu'à celles seulement qu'il a pu vérifier par ses propres sens. Et, du reste, que prouve le plus souvent l'élection de domicile faite par le créancier dans l'étude du notaire ? Tout simplement qu'habitant en dehors de l'arrondissement, il trouve plus naturel de faire chez son notaire l'élection de domicile que la loi lui impose. On peut donc à bon droit s'étonner de voir un argument aussi faible être si souvent pris en considération.

Et alors qu'en déduire ? Sinon que les juges ont cherché par tous les moyens à se libérer des règles imposées par la loi pour la preuve des contrats dans cette matière où les difficultés pratiques arrivaient à paralyser l'action du demandeur. Dès lors, dans cet état, la gestion d'affaires leur a été d'un secours particulièrement précieux car, n'étant pas un contrat, la preuve peut s'en faire par tous les moyens.

Sans doute le demandeur doit prouver la faute du notaire et montrer que cette faute a directement entraîné la perte de sa créance, mais cette preuve il est libre de l'administrer par tous les moyens puisque, désormais, ce créancier n'invoque plus une faute contractuelle, mais au contraire délictuelle ; et la liberté des premiers juges est d'autant plus grande que, nous l'avons déjà vu, depuis l'origine la Cour de Cassation leur a abandonné la libre appréciation de la relation juridique existant entre le notaire et ses clients.

M. Picard estime du reste que le rôle de la gestion d'affaires est aujourd'hui terminé ; il considère en effet que la responsabilité du notaire est toujours délictuelle

et, dans ces conditions, les questions soulevées par la preuve ne se posent plus (1).

D'ailleurs, il faut faire observer que la théorie de la gestion d'affaires, malgré tout ce qu'elle peut avoir de séduisant et de pratique, n'est pas, elle non plus, en bonne analyse juridique, à l'abri de la critique.

La plupart des auteurs qui ont étudié spécialement les quasi-contrats (2) estiment que la gestion d'affaires suppose de la part du maître l'ignorance complète, au début tout au moins, de l'ingérence du tiers. Peut-on vraiment dire qu'il en est ainsi dans les relations entre le notaire et ses clients ?

De plus le principe de la gestion d'affaires est la gratuité ; il semble universellement admis que le gérant ne peut exiger un salaire du maître ; or, l'intention du notaire est certainement de se faire payer ses services, c'est un point hors de doute. Bien mieux, ces services lui sont rétribués au moyen d'une commission supplémentaire en dehors du tarif légal ! (3)

Il n'est donc pas étonnant que, bien avant M. Picard, M. Burthe-Mique (4) ait estimé lui aussi qu'il fallait se

---

(1) M. Picard termine ainsi l'article déjà cité où il examine la gestion d'affaire dans ses rapports avec le notariat :

« Au surplus nous croyons que le rôle joué en cette matière par la gestion d'affaires est aujourd'hui épuisé, et que, de plus en plus, les tribunaux condamneront directement par application de l'article 1382 en invoquant l'idée de confiance trompée. »

(2) Voir notamment la thèse de M. Vizioz, déjà citée.

(3) Ces commissions sont prélevées toutes les fois qu'il ne s'agit pas d'un prêt direct ; taxées par la plupart des règlements intérieurs élaborés par les chambres de discipline, elles doublent en fait l'honoraire légal.

(4) Burthe-Mique F. Le rôle du notaire en matière de prêt hypothécaire. Thèse, Paris 1910.

libérer des cadres de la gestion d'affaires et il pose nettement comme principe que la responsabilité notariale dérive dans tous les cas d'un devoir professionnel.

« La notion des devoirs professionnels, dit-il, est d'ailleurs infiniment simple : dire que, de la part des illettrés, le notaire reçoit un mandat tacite qui ajoute à ses obligations légales des obligations conventionnelles, ou dire que ses devoirs professionnels sont plus larges, plus impérieux en face de gens inexpérimentés en affaire, cela conduit au même résultat ; mais la seconde explication nous paraît plus vraie juridiquement, plus simple et plus conforme à la conception élevée que nous avons du rôle du notaire dans la société ».

Sans doute cette explication est ingénieuse, mais on peut lui faire le grave reproche d'être trop abstraite et trop vague. Que faut-il entendre par devoir professionnel et, dans la pratique, quelles en seront les limites ?

Il nous semble bien difficile de pouvoir l'établir avec précision.

Aussi préférons-nous de beaucoup les idées de M. Picard, qui nous paraissent autrement fécondes. M. Picard estime que la responsabilité actuelle des notaires qui s'immiscent dans les affaires de leurs clients, découle aujourd'hui de l'idée de confiance trompée.

Le notaire est un officier public investi par la loi d'une mission particulière. Il doit donc présenter et présente, en fait, des garanties certaines de moralité et de capacité ; garanties qui sont essentielles à la fonction qu'il exerce.

Il est donc normal d'admettre que, dans le public, une personne ne commet pas d'imprudence en accordant sa confiance à un notaire. C'est là le fait normal, nécessaire même, peut-on dire, à l'exercice des fonctions notariales.

Ce qui est, au contraire, anormal, c'est que le notaire ne justifie pas cette confiance et trompe ainsi la personne qui s'est adressée à lui. (1)

La faute que commet un notaire à l'occasion d'un acte de sa profession entraîne la violation de cette obligation légale que lui imposait son ministère de justifier cette confiance ; et cette tromperie donne bien naissance à un délit ou à un quasi délit civils, que répriment les articles 1382 et 1383.

---

(1) Déjà dès 1899, M. Emmanuel Lévy avait développé cette idée de confiance légitime et avait montré tout le parti qu'on pouvait en tirer (article cité plus haut et paru dans la *Revue critique* 1899, p. 361).

Ce professeur estime que la confiance des individus les uns envers les autres est une nécessité sociale, et il pose les deux principes suivants :

« 1° Les autres sont responsables envers nous dans la mesure où nous avons besoin d'avoir confiance en eux pour agir ; 2° dans la mesure où, pour agir, nous avons besoin d'avoir confiance en nous-même, nous ne sommes pas responsable envers autrui ».

M. Lévy en tire la conclusion que la responsabilité est toujours délictuelle, bien que nous ne puissions pas le suivre sur ce terrain, comme nous le dirons par la suite, nous croyons qu'il a raison d'écrire : « la responsabilité est proportionnelle à la confiance nécessaire » et plus loin : « Principe souple et variable même, comme sont souples et variables les rapports auxquels il correspond, s'adaptant ainsi aux nuances, aux contrastes des décisions jurisprudentielles. Une confiance très grande en autrui répond elle à un besoin social ? Les tribunaux poussent à l'extrême la responsabilité. Une confiance très grande en soi est-elle d'intérêt général? Les tribunaux poussent à l'extrême l'irresponsabilité.... Il est bien entendu, d'ailleurs, que cette notion de confiance, de crédit, avec les obligations et les droits qu'elle fait naître n'est que la forme juridique que revêt le milieu où agit l'individu ; en réalité, nous ne voyons pas cette confiance pas plus que nous ne voyons la bonne foi ; nous voyons seulement les nécessités qu l'expliquent, les conditions qui la déterminent ».

Il est évidemment indispensable que le notaire ne soit pas recherché pour la plus légère négligence, mais c'est déjà ce qui a lieu pratiquement.

Nous savons combien les idées anciennes sur la gradation des fautes sont aujourd'hui périmées, la question de savoir si la faute du notaire mérite ou non d'être réprimée est une pure question de fait, que les premiers juges ont seuls le pouvoir d'apprécier.

Il est, en effet, bien certain que le notaire tout comme le médecin doit avoir une certaine liberté d'allures, puisque cette liberté est nécessaire à l'exercice de leur profession et que sans elle cet exercice deviendrait, sinon impossible, du moins tellement restreint que leurs clients en éprouveraient le plus grand préjudice, mais il n'appartient qu'aux juges de dire où finit cette liberté et où commence le délit.

Par contre, il répugne à l'esprit d'assimiler la responsabilité des notaires ou des médecins à celle, par exemple, d'un entrepreneur de transport, en un mot à y voir une responsabilité contractuelle (1).

Du reste nous n'entendons pas nier qu'il existe un contrat liant le médecin à son malade ; c'est au contraire un contrat sur l'existence duquel nous pensons qu'aucun

---

(1) Nous croyons cependant devoir signaler le désaccord qui existe en doctrine sur le fondement juridique de la responsabilité médicale : M. Edouard Hu (Etude historique et juridique sur la responsabilité du Médecin. Thèse pour le doctorat. Paris, 1880), la considère comme étant délictuelle (p. 140 et s.), et M. Gabriel Bru (La Responsabilité civile des Médecins, Thèse, Paris, 1911) y voit une responsabilité contractuelle (p. 64 et s.).

doute ne peut s'élever, du moins dans les circonstances habituelles (1).

Le malade rétribue son médecin pour recevoir des soins, c'est donc bien un contrat ; mais si le médecin commet des fautes dans l'exécution de ce contrat, sa responsabilité sera-t-elle contractuelle ?

Admettre une pareille responsabilité ne nous paraît guère juridique, car il faudrait alors définir avec exactitude l'objet du contrat.

A quoi s'engage le médecin qui visite un malade ?

A le guérir ? — Quelquefois.

A le soulager ? — Pas toujours.

Quand donc y aura-t-il faute contractuelle, c'est-à-dire inexécution partielle du contrat ?

N'est-il pas plus juridique de dire que le malade a confiance dans son médecin parce qu'il le croit capable d'améliorer son état et en tout cas de lui indiquer les soins et les méthodes les plus propres à obtenir ce résultat.

Si, par la suite, le médecin échoue dans sa tentative, il ne sera pas responsable par ce seul fait : il faudra que le malade prouve autre chose : qu'il prouve la faute médicale, la faute par laquelle le médecin montre qu'il ne répond pas à la légitime confiance que le malade devait avoir en lui.

En somme ce n'est pas tant le contrat particulier le liant à son malade qui impose au médecin cette respon-

(1) M. Vizioz (*op. cit.*) envisage, en effet, comme cas de gestion d'affaires l'hypothèse où une personne, qui peut être un médecin, recueille et soigne un individu, par exemple un blessé de guerre, hors d'état de manifester son consentement.

sabilité, mais bien sa profession elle-même et, en quelque sorte, sa fonction sociale (1).

Et, à notre avis, il doit en être de même pour le notaire ; sa responsabilité se modèle sur la fonction qu'il remplit.

Si donc la responsabilité du notaire comme mandataire ou gérant d'affaires est de même nature que celle étudiée dans notre premier chapitre, par contre elle n'est pas de la même étendue. A un rôle professionnel étroit et en quelque sorte mécanique correspond nécessairement une responsabilité limitée, toujours la même ; et, au contraire, à un rôle qui peut se diversifier presque à l'infini doit correspondre, par la force des choses, une responsabilité plus étendue, plus souple, mais aussi moins facile à déterminer.

Il nous semble qu'ici la jurisprudence pourrait s'inspirer avec fruit des règles admises en matière de responsabilité médicale où seule la faute lourde se trouve réellement réprimée (2).

Il nous semble qu'il devrait en être de même et à plus forte raison encore pour les notaires. Le médecin, en effet, opère en général par lui-même, les fautes qui lui sont imputables ne peuvent avoir été commises que par lui seul. Or il n'en est pas ainsi pour le notaire : celui-ci est obligé d'avoir des collaborateurs.

---

(1) Notons, du reste, qu'il n'est pas nécessaire dans ces conditions, pour faire dériver la responsabilité médicale ainsi entendue des articles 1382 et s., de supposer résolu le problème de la dualité des fautes. M. PLANIOL dit bien (*Traité élémentaire de droit civil*, tome II, p. 98), que la faute est unique, mais nous avons vu que la Cour de Cassation, et tout récemment encore, a toujours repoussé cette idée.

(2) Voir ce que dit, à ce sujet, M. BRU, *op. cit.*, p. 80 et s.

Sa responsabilité peut donc se trouver engagée non seulement par ses propres fautes, mais encore par celles de ses clercs. La plus légère erreur matérielle commise par ces derniers pourra entraîner les conséquences les plus fâcheuses pour le titulaire de l'office.

Mais, dira-t-on, c'est le droit commun, toute personne est responsable de ses préposés et il n'y a là rien que de très naturel.

Sans doute, mais en droit commun le maître peut, du moins en théorie, se retourner ensuite contre son préposé et être indemnisé à son tour des condamnations prononcées contre lui. Or, il n'en est pas de même pour le notaire, la jurisprudence, approuvée, du reste, par l'unanimité de la doctrine, lui a toujours refusé ce recours.

La faute du clerc est réputée être la faute personnelle du notaire ; tant pis pour ce dernier s'il a mal choisi ses aides ou n'a pas contrôlé leur travail (1).

Mais alors, va-t on pouvoir nous objecter en terminant, en admettant vos idées, si la responsabilité que vous venez d'examiner dans ce chapitre dérive elle aussi de l'article 1382, quelle différence y a t-il avec la responsabilité professionnelle ? Pourquoi surtout les traiter séparément, pourquoi deux chapitres alors qu'un seul devait suffire ? C'est un défaut de méthode et une maladresse de composition.

Nous croyons cependant, tout en maintenant nos conclusions, pouvoir nous justifier facilement de cette grave

---

(1) Nous croyons avoir dû insister sur ce point qui, quoique étant hors de toute controverse, devrait valoir aux notaires une atténuation de responsabilité. Voir Toulouse, 21 mai 1861, *Rev. Not.*, n° 68. – Joigny, 17 mars 1859, D. P , 1859-3-46. – Trib , Lyon, 3 mai 1873, *Rev. Not.*, 4469 et Bauby, *op. cit.*, p. 363.

critique. Deux arguments militent en faveur de notre plan et de sa division principale.

Tout d'abord la clarté de notre exposé.

Nous ne voyons pas en quoi notre travail aurait gagné par la réunion de ces études qui reposent chacune sur une compréhension différente du rôle notarial. La jurisprudence s'efforce au contraire de marquer cette distinction : Quel intérêt y aurait-il à la contredire sur ce point ?

En quoi manquons-nous de méthode en analysant séparément des situations différentes par leurs manifestations extérieures ?

Il nous semble qu'au contraire cette analyse ne peut que contribuer à chasser le malentendu qu'entraînerait nécessairement un mélange que repousse la pratique.

Et, en second lieu, nous croyons pouvoir nous justifier par une autre raison, beaucoup plus sérieuse encore à notre avis.

Si nous estimons que la responsabilité des notaires comme mandataires ou gérants d'affaires est encore professionnelle, nous ne voulons pas dire par là qu'elle est exactement semblable à celle examinée dans notre premier chapitre.

Nous croyons avoir montré, au contraire, que si ces deux responsabilités ont bien la même nature, elles n'ont pas et ne peuvent pas avoir la même étendue, puisque toutes deux dérivent du rôle joué par le notaire et que, dans chaque cas, par définition, ce rôle n'est pas le même. Il y a donc une importance pratique considérable à les distinguer au lieu de vouloir les confondre.

Du reste, nous pensons pouvoir dire que, dans la pratique, ce n'est pas la classification juridique servant à motiver les décisions judiciaires qui changera dans l'ave-

nir l'étendue de la responsabilité notariale pour la matière qui nous occupe.

Depuis le jour déjà ancien où la Cour de Cassation a définitivement abandonné aux juges du fond l'appréciation souveraine des fautes notariales et la détermination des moyens de preuves, on a pu dire que la responsabilité des notaires se trouvait livrée à la discrétion des Cours d'Appel et des Tribunaux.

Mais, devant cette menace dont nous pensons avoir fait sentir toute la gravité, les notaires, en praticiens avertis, ont depuis longtemps cherché à se protéger, dans la mesure du possible, contre ces actions en responsabilité.

C'est donc l'étude des moyens propres à obtenir cet effet qui va faire l'objet de notre troisième et dernier chapitre.

CHAPITRE TROISIÈME

Etude de quelques moyens propres à atténuer la responsabilité des notaires en matière de sûretés réelles.

Devant l'étendue de leur responsabilité qui semble aller sans cesse en croissant, les notaires ont cherché de bonne heure divers moyens propres à en atténuer pour eux les conséquences dommageables.

Nous venons de voir, en effet, quelle menace constante pèse sur un notaire rédacteur d'actes constitutifs de sûretés réelles, puisque devant la sévérité de certaines décisions judiciaires, il ne semble même pas possible au notaire le plus attentif d'être toujours certain de pouvoir y échapper ; et, dans tous les cas, la plus légère faute de sa part peut avoir pour lui des conséquences particulièrement graves que révèle la pratique de chaque jour.

La moindre erreur matérielle dans la désignation des biens grevés peut entraîner la nullité de l'affectation, et, avec un débiteur de mauvaise foi, le notaire risque toujours de se trouver soumis à une action en responsabilité pour des sommes considérables.

Les moyens que le notariat a alors employés pour se soustraire dans la mesure du possible à cette lourde éven-

tualité, peuvent se diviser en deux catégories bien distinctes.

Dans la première, nous classerons les palliatifs destinés à empêcher la responsabilité du notaire de naître juridiquement : ce sont certainement les plus efficaces, mais aussi, nous le verrons, les plus contestables.

Dans la seconde, nous rangerons au contraire les moyens qui n'ont pour but, la responsabilité du notaire étant certaine, que d'empêcher ce notaire d'en supporter seul la charge écrasante.

Croyant que leur étude se rattache encore à notre sujet, nous allons consacrer une section distincte à l'étude de chacune de ces catégories.

Section première. — Etude de quelques moyens employés par les notaires pour empêcher la naissance des actions en responsabilité.

Des divers moyens employés par le notariat pour empêcher la naissance d'actions en responsabilité de la part de leurs clients, ou, tout au moins, en atténuer la gravité, il en est deux dont nous nous occuperons ici parce qu'ils sont d'un usage général.

Il y a, en premier lieu, ce qu'on est convenu d'appeler les clauses préventives de responsabilité ou clauses d'exonérations, qui sont constituées par des mentions insérées dans le corps même des actes notariés et destinées à prouver que les parties contractantes n'ont pas voulu imposer à leur notaire la charge de certaines vérifications dont la jurisprudence fait d'ordinaire ainsi que nous l'avons vu, un devoir pour ce dernier. Et, par suite,

elles déclarent renoncer, de ce chef, pour l'avenir, à toute action contre ce notaire.

Le prêteur déclare, par exemple, dans un acte contenant la mise en nantissement d'un fonds de commerce, faire son affaire personnelle de la solvabilité ou de la situation financière de son emprunteur et, en outre, reconnaître comme suffisant le gage qui lui est donné.

Ou bien encore, dans un contrat d'affectation hypothécaire, le créancier déclare dispenser le notaire de procéder à l'établissement du droit de propriété que son débiteur possède sur les biens grevés.

De même, clause très fréquente dans les circonscriptions où le travail des conservateurs est en retard, le créancier autorise le notaire à remettre les fonds à son débiteur avant l'accomplissement des formalités

Il nous semble nécessaire ici, pour bien poser la question, de montrer comment ces clauses, judicieusement employées, peuvent en pratique rendre de réels services en facilitant les transactions et en réduisant les frais des actes notariés.

Si deux parties, prêteur et emprunteur, se connaissent de longue date, pourquoi leur imposer lors d'une affectation hypothécaire l'établissement d'un droit de propriété parfois très compliqué à établir? Pourquoi alourdir et allonger ainsi l'acte d'une façon souvent fastidieuse avec le morcellement des biens ruraux qui proviennent le plus généralement d'acquisitions différentes?

Un contrat établissant une hypothèque sur des immeubles réunis à diverses époques et dont les parcelles n'ont pas la même origine peut se trouver singulièrement simplifié si les parties déclarent dans l'acte ne pas exiger du notaire la recherche de cette origine. Il en résultera une rapidité plus grande dans la rédaction de l'acte et une

économie notable de papier timbré et de frais d'expédition.

Dans certaines conservations des hypothèques, les formalités durent plusieurs mois : pourquoi les parties ne pourraient-elles pas convenir entre-elles que les fonds, au lieu de rester tout ce temps-là improductifs entre les mains du notaire, seront remis aussitôt à l'emprunteur ?

Dans quelques villes, du reste, nous savons que cette clause est absolument de rigueur, en ce sens que l'emprunteur l'exige absolument et, à son défaut, chercherait un autre prêteur plus accommodant.

Quoi qu'il en soit, si, dans cette matière, il n'y avait à tenir compte que de la doctrine, la question de la validité de ces clauses serait vite résolue car tous les auteurs admettent leur efficacité (1).

Par contre, la jurisprudence est loin d'être aussi catégorique, et son étude va nous retenir plus longuement.

D'une manière générale, les tribunaux ont toujours été hostiles à ces clauses préventives (2) dans lesquelles ils aperçoivent un danger pour les parties contractantes et qu'ils redoutent voir dégénérer en clauses de style rappelant un peu celles de notre ancien droit, qui avaient, peut-être à juste titre, une déplorable réputation.

---

(1) MASSÉ. *Parfait not.*, 4e éd., tome 1, p. 654 ; P. PONT, *Rev. crit.* tome 7, p. 49 ; Ed. CLERC, *Traité formulaire* t. 1, n° 223 ; DEFRENOIS, *Traite pratique et formulaire général du not.*, t. 4, n° 7.642 ; ELOY, Consultation (*J. des not.*, art. 20.048 et 20.049) ; BERTIER, *J. du not.*, 25 oct. 1862 ; Ed. PAULTRE. *Rev. not.*, n° 2.683 ; RUTGEERTS et AMIAUD, *Commentaire*, t. 2, p. 495 ; AMIAUD, *Traité formulaire*, v° Clauses préventives n° 10 et 3, tome 1 ; BAUBY, *op. cit.*, p. 449 et 1 ; AMIAUD, Dissertations, *Revue not.*, nos 2.683 et 4.094.

(2) M. AMIAUD, dans la *Revue du notariat* 1870, développe les raisons de cette hostilité.

La première clause préventive à laquelle les notaires ont eu recours est celle au moyen de laquelle les parties déclarent dans l'acte constitutif des sûretés réelles que les conventions stipulées ont été arrêtées directement entre-elles sans la participation du notaire (1).

Si la validité de cette clause est reconnue, son effet sera sans aucun doute de dégager entièrement la responsabilité du notaire comme mandataire ou gérant d'affaires ; et il ne pourra plus être recherché à l'occasion de cet acte que pour les faits strictement professionnels dont nous avons parlé dans notre chapitre premier.

Notons néanmoins en passant que cette clause est à l'heure actuelle d'un emploi assez rare, car, en matière de prêts, elle supprime pour le notaire tout droit à la commission supplémentaire qu'il s'attribue en sus de ses honoraires lorsque le prêt a été négocié par ses soins. Pour cette seule raison, nous estimons qu'il n'y a pas à redouter de la voir dégénérer en clause de style.

La jurisprudence a du reste admis tout d'abord, sans réserve, la validité de cette clause (2).

---

(1) Les formulaires indiquent généralement que cette clause doit être employée comme il suit : Faire comparaître en tête de l'acte tous les intéressés, puis dire :

« Lesquels ont déclaré vouloir faire donner, au moyen des présentes, la forme authentique aux conventions suivantes directement arrêtées entre eux et sans la participation du notaire soussigné. »

M. Amiaud, dans la dissertation citée plus haut, indique la clause suivante à insérer à la fin de l'acte :

« Les parties reconnaissent que le prêt qui vient d'être constaté a eu lieu directem nt entre elles, sans le concours de Me X..., notaire soussigné, qui a seulement prêté son ministère afin de de donner l'authenticité aux présentes conventions. »

(2) Voir notamment l'arrêt de la Cour de Paris, du 20 février 1864, *Rev. Not.*, n° 768 et la note de M. Paul Pont.

Il s'agissait en l'espèce d'un transport en garantie et les parties avaient déclaré dans l'acte prendre à leur charge la signifi-

Mais, par la suite, les décisions judiciaires sont devenues plus rigoureuses pour le notaire. A cet égard, on cite comme particulièrement caractéristique le jugement rendu par le Tribunal de Toulon, le 30 juin 1869, qui souleva une vive émotion dans le notariat (1).

Les juges déclarèrent, en effet, qu'ils n'étaient pas liés de façon absolue par les clauses insérées dans le corps d'un acte notarié et qu'ils avaient toujours le droit de rechercher qu'elle avait été, en fait, la véritable intention des parties.

En un mot, ils se sont refusés à admettre que les notaires puissent, au moyen de clauses insérées dans leurs actes, et cela contrairement à la réalité des faits, se décharger, même en partie, de leur responsabilité, dans la crainte de voir cette pratique se généraliser de façon abusive au détriment des personnes ignorantes des affaires et de la véritable portée de ces clauses.

Il nous semble cependant que la question ait été mal posée et qu'il y ait lieu de distinguer, au sujet de la validité des clauses d'exonération.

---

cation qui devait être faite au débiteur. Par la suite, cette signification ayant eu lieu par acte sous seing privé, contrairement à l'article 1690 du Code civil, le créancier actionna le notaire en responsabilité pour non signification régulière du transport. La Cour de Paris, en rejetant cette demande, admit implicitement la validité de la clause contenue dans l'acte et aux termes de laquelle les parties déclaraient se charger de cette formalité.

(1) Ce jugement fut confirmé par la Cour d'Aix, le 28 avril 1870, et le notaire qui s'était pourvu en Cassation y succomba le 2 avril 187z devant la Chambre des Requêtes. *Rev. Nat.*, n^os^ 2683 et 4094. La Chambre des Requêtes affirma dans son arrêt : « que les tribunaux ne sont pas liés d'une manière absolue par les déclarations que fait, à son profit et dans son intérêt, le notaire rédacteur d'un acte de vente, relativement à la responsabilité qui peut naître contre lui de la conduite qu'il a tenue ou des conseils qu'il a donnés ».

Ces clauses peuvent, en effet, viser la responsabilité du notaire comme simple rédacteur des conventions des parties et chercher à l'exonérer de ses fautes dans tous les cas.

Dans cette hypothèse particulière, nous admettons volontiers que la jurisprudence les déclare radicalement nulles, car il ne doit pas être possible à un officier public, même avec le consentement de ses clients, de s'exonérer de ses délits ou de ses quasi délits. Nous estimons qu'une telle clause doit être déclarée nulle, comme contraire à l'ordre public et, en fait, elle aurait pour conséquence inévitable de jeter la déconsidération sur le notariat (1).

---

(1) Nous croyons devoir rapporter ici, dans ses principales lignes, l'arrêt rendu par la Cour de Paris, le 27 août 1852. S. 52-2-550.

« Attendu, y est-il dit, que les fonctions de notaire ne peuvent se réduire à un rôle purement passif... Que dans l'espèce, Hérault est un jardinier illettré, sans connaissance aucune des affaires et de la portée des actes ; qu'il était le client ordinaire de Pastanque et ayant en lui toute sa confiance ; que si le notaire n'a point dirigé le placement ou choisi l'emprunteur, il a su que les fonds n'avaient pas encore été délivrés par Hérault à Maurice, avant le jour de la passation de l'acte de prêt ; qu'il devait donc, avant la numération des espèces, prendre les précautions nécessaires pour que l'hypothèque qui devait garantir le prêt ne fut pas illusoire ; que les énonciations portées audit acte établissent que l'immeuble appartenait à Maurice, emprunteur, comme donataire de sa femme ; que, dès lors, le premier soin du notaire devait être de s'assurer si la donation avait été transcrite et si l'immeuble était libre de toutes hypothèques du chef de la donatrice, et non se livrer, comme il l'a fait, à rechercher la situation hypothécaire de Maurice seul, donataire ; qu'en vain il s'appuie sur la mention insérée dans l'acte en ces termes : « que le présent prêt a été négocié directement sans la participation du notaire, qui n'a été que le rédacteur des conventions » ; — qu'une pareille énonciation qui aurait elle-même pour résultat d'annihiler, dans ce qu'elle a de plus honorable, la dignité notariale, a pu seulement avoir pour effet de constater que le prêt n'avait

D'ailleurs la jurisprudence nous semble aujourd'hui bien fixée dans ce sens (1).

Par contre, en ce qui concerne l'emploi des clauses préventives dans le but de bien établir quel a été le rôle du notaire lors de la négociation des conventions relatives aux sûretés données en garantie, nous admettons leur pleine validité.

Il ne s'agit pas ici, en effet, d'employer ces clauses dans le but de rendre le notaire irresponsable de ses propres fautes ; il s'agit seulement de déterminer quels faits précis et bien délimités les parties ont convenu de ne pas soumettre à son contrôle. Nous ne voyons donc pas en quoi cette manière de faire pourrait être contraire à l'ordre public et si, par la suite, l'une des parties éprouve un dommage provenant de l'un des faits visés dans la clause, comment pourrait-elle s'en prendre au notaire puisqu'elle a justement reconnu avoir voulu se passer de ses conseils à leur endroit ?

A condition bien entendu que cette clause soit rigoureusement conforme à la réalité et qu'elle n'ait pas pour but de masquer un dol ou un accord frauduleux auquel cas évidemment sa nullité ne saurait être contestée (2).

---

point été procuré par lui, mais qu'elle n'a pu, en aucune façon, le rédimer de l'obligation inhérente à ses fonctions, de tout faire pour que la garantie hypothécaire donnée dans l'acte ne fut pas illusoire.....»

(1) Douai, 28 avril et 26 juin 1889, *Rev. Not.*, n° 8225 ; Paris, 12 novembre 1889, *Journal des Notaires*, art. 24.435 ; Cass., 6 juin 1894. S. 95-1-395.

(2) Voir encore l'arrêt très important rendu par la Cour de Paris, le 15 mars 1895. D. P. 96--2-145 que sa longueur nous empêche de rapporter ici. Au sujet de ces clauses d'irresponsabilité, M. Lévy, dans l'article précité, fait de judicieuses remarques ; il reconnaît que des clauses d'exonération totale peuvent, même si elles sont nulles, avoir un certain effet pratique : « Il se

Pour conclure nous croyons donc ces clauses parfaitement valables lorsqu'elles n'ont pour but que de bien préciser le rôle exact que le notaire a voulu assumer lors de l'établissement des conventions et que, dans cette limite, elles sont destinées à rendre plutôt service aux parties (1).

Du reste, nous avouons ne pas apercevoir au moyen de quels arguments strictement juridiques ces clauses ainsi limitées pourrait être déclarées nulles.

---

peut que par cela seul que je suis prévenu d'un danger éventuel, je sois, par là même, plus ou moins protégé contre ce danger..... Il se peut encore que la clause d'irresponsabilité ne soit qu'une façon de limiter la promesse du débiteur et ainsi de limiter la confiance du créancier ; ici encore il n'y a pas clause d'irresponsabilité ; on a promis ce qu'on a promis voilà tout. »

Et c'est bien dans ce dernier cas que se placent les notaires, la clause insérée dans l'acte a pour but de limiter leur devoir professionnel.

(1) M. PAULTRE le démontre en ces termes dans la *Revue du Notariat* 1870, p. 350 :

« Alors si ces clauses préventives sont considérées comme non avenues, il arrivera de deux choses l'une :

Ou le notaire recevra ces actes sans pouvoir constater par un signe quelconque qu'il a prévenu ses clients des dangers de l'irrégularité de la situation, et il sera exposé à se voir, plus tard, déclaré responsable par certains tribunaux et à s'entendre appliquer, sans l'avoir mérité, une pénalité pécuniaire parfois ruineuse ;

Ou bien, comme seraient disposés à le conseiller certains théoriciens dans la naïveté de leur inexpérience, il refusera son concours aux parties dans toute situation qui ne sera pas complètement régulière. Mais alors, quel préjudice pour les parties dans une foule d'affaires ! Quel obstacle pour les transactions s'il devient impossible d'acheter un héritage appartenant pour partie à un mineur dont le père et la mère se portent fort, de prêter à un ami sans trop s'inquiéter de sa situation hypothécaire ; d'accepter, dans certaines situations exceptionnelles, un transport de créance, tout en consentant à retarder de quelques jours la signification !..... »

La raison consistant à dire que ces clauses d'irresponsabilité deviendraient de style dans tous les actes est, en effet, bien spécieuse comme l'indique M. Bauby (1).

Dans tous les cas nous pouvons affirmer qu'à l'heure actuelle ces clauses ne sont pas de style et nous avons vu qu'en matière de sûreté réelles l'intérêt pécuniaire des notaires s'oppose à leur extension. Il suffirait donc aux tribunaux, pour éviter tout abus, de déclarer ces clauses nulles lorsqu'ils reconnaissent qu'elles sont manifestement contraires aux faits et qu'elles n'ont été insérées que dans un but de fraude.

Un autre argument consiste encore à dire que ces clauses sont nulles comme illégales, parce qu'un notaire n'a pas le droit d'instrumenter pour son propre compte Réfuté par les auteurs spécialistes du notariat (2) il ne nous semble pas plus décisif que le précédent car, à proprement parler, le notaire n'instrumente pas pour son propre compte.

De plus, la prise en considération de ce motif entraînerait la nullité complète de l'acte authentique, conformément aux principes généraux de notre droit : conséquence que la jurisprudence a toujours repoussée.

Une autre question, qui a été fort discutée en doctrine, est de savoir, en supposant valables ces clauses d'exonération, quel est l'effet qui doit leur être attaché.

Certains auteurs disent que ces clauses ne peuvent servir, pour le notaire qui s'en prévaut, que de commencement de preuve par écrit, tandis que d'autres affirment

---

(1) *Op. cit.*, p. 453.

(2) ARNAULT. Recueil de l'Académie de législation de Toulouse, t. 27, p. 289 ; AMIAUD, *Rev. not.*, n°s 4.369 et 4.387 ; BAUBY, *op. cit.*, *eod. loc.*

que leur contenu ne peut être combattu que par l'inscription de faux.

Les rédacteurs du « Répertoire général du droit français » s'expriment en ces termes (1) :

« A notre avis, les clauses préventives employées par les notaires ne peuvent être considérées comme contraires à la loi, et, en principe, elles devraient être respectées par les parties qui les ont signées et par les tribunaux appelés à les interpréter.

« Ce n'est pas à dire que l'on doive accorder à ces clauses le bénéfice de l'authenticité, de façon que les parties ne puissent combattre les énonciations qu'elles renferment que par la voie de l'inscription de faux. Cette conclusion trop absolue aurait pour conséquence de supprimer, d'un coup, toute responsabilité notariale et de permettre au notaire d'échapper trop facilement aux conséquences d'une infraction, d'une faute lourde ou d'un dol, ce qui inadmissible. La clause préventive qui ne fait pas partie intégrante de l'acte ne peut avoir d'autre effet que de constituer, pour le notaire, un commencement de preuve par écrit. Les énonciations qu'elle renferme pourront être combattues par la preuve contraire ; mais elle aura toujours cette utilité de servir comme présomption à démontrer que le notaire a rempli, à l'égard des parties, les obligations que la loi lui impose, qu'il a satisfait au devoir moral qui lui incombe d'éclairer ses clients sur les conséquences de leurs actes ».

Bien que ces auteurs citent à l'appui de leur thèse

---

(1) V° notaire, n° 2.701.

l'opinion de MM. Bauby et Amiaud (1) il ne nous s'emble pas possible de nous ranger sur ce point à leur manière de voir.

En effet les clauses d'exonération telles que nous les comprenons ont pour but essentiel de déterminer le plus exactement possible la volonté des parties lors de l'établissement des conventions ; les parties, quelles que soient du reste leurs connaissances en affaires, sont à même d'en contrôler l'exactitude ; de plus elles rentrent dans la catégorie des faits dont le notaire peut s'assurer par ses propres sens.

Il nous paraît donc indispensable, à moins de faire peser un doute inadmissible et tout à fait intolérable sur la sincérité de ces officiers publics, de réputer ces clauses vraies jusqu'à inscription de faux (2).

D'ailleurs, les nécessités de la pratique et aussi certaines décisions judiciaires particulièrement rigoureuses ont amené les notaires à limiter l'emploi de ces clauses préventives dans le corps même de leurs actes.

Ils ont préféré très rapidement se faire donner des décharges de responsabilité par actes séparés dans la

---

(1) BAUBY, *op. cit.*, p. 457 ; AMIAUD, Traité formulaire, Clauses préventives n° 21.

(2) Dans le même sens PRÉEL, *op. cit.*, p. 243 et Henri LEFRANÇOIS. De la responsabilité civile des notaires. Thèse Paris 1901, p. 276 et suiv.

Un arrêt tout récent de la Chambre Civile (18 mars 1921, DALLOZ. *Recueil hebdomadaire*, p. 303) décide que le procès-verbal d'un commissaire priseur fait pleine foi de l'annonce des conditions générales d'une vente, c'est-à-dire d'un fait qu'il est chargé par la loi d'attester personnellement, même si ce procès-verbal reproduit une clause réputée usuelle.

Si les énonciations contenues dans un semblable procès-verbal sont réputées vraies jusqu'à inscription de faux, pourquoi, en serait-il autrement pour celles insérées dans un acte notarié ?

forme de sous-seings privés, et aujourd'hui cette pratique est devenue absolument générale.

Non seulement il existe dans toutes les études un registre spécial sur lequel les parties reconnaissent que leur notaire leur a rendu un compte exact de toutes les opérations dont elles l'avaient chargé, mais encore toutes les fois qu'elles renoncent, dans un but d'économie ou de simplification, à l'accomplissement d'une formalité, le notaire le leur fait constater par écrit sans équivoque possible.

Il ne s'agit donc plus ici à proprement parler de clause préventive s'appliquant en général à une responsabilité en somme problématique, mais, au contraire, d'une décharge donnée en connaissance de cause pour un fait parfaitement déterminé.

La validité de ces décharges ne nous semble donc pas contestable et, bien que nous n'ayons trouvé aucune décision judiciaire les concernant, il nous paraît certain qu'elles doivent faire foi de leur contenu contre les parties qui les ont écrites et signées, et cela conformément au droit commun.

Ayant ainsi montré comment, dans la mesure du possible, les notaires se sont efforcés d'atténuer leur responsabilité comme mandataires ou gérants d'affaires, il nous reste encore à montrer que, par le moyen de l'assurance, ils ont pu, en partie tout au moins, se prémunir contre les effets de la responsabilité qui leur incombe comme officiers publics.

Section deuxième. — L'assurance professionnelle des notaires

L'assurance professionnelle des notaires est récente, mais elle a eu un développement rapide.

Les notaires, en effet, peuvent commettre à chaque instant, dans l'exercice de leurs fonctions particulièrement délicates et malgré la plus scrupuleuse attention de leur part, des fautes professionnelles capables d'entraîner pour eux les plus redoutables conséquences.

Une simple erreur de rédaction dans un acte peut parfois amener sa nullité complète. Nous savons l'importance que peut avoir en matière hypothécaire l'orthographe des noms propres ou l'indication rigoureuse des prénoms dans l'ordre de l'état civil.

Et nous avons vu que si, par suite d'une erreur de ce genre, une inscription se trouve sans objet, les tribunaux n'hésitent pas à condamner le notaire aux réparations les plus rigoureuses, et cela pour une faute, bien souvent, des plus légères.

Contre cette menace il semble que l'assurance doit être particulièrement efficace, puisque tout en laissant subsister pour les parties lésées le droit à une réparation elle répartit la charge de l'indemnité à payer sur toute une collectivité.

Et, si nous nous reportons à l'ouvrage de M. Préel, particulièrement bien documenté sur la question, nous voyons qu'après quelques controverses la ligitimité de ces assurances a été reconnue (1).

---

(1) Préel, *op, cit.*, p. 249.

Mais si, en théorie, l'assurance professionnelle des notaires nous paraît interessante et particulièrement digne d'être encouragée, puisqu'elle protégerait aussi bien les notaires que leur clients, de graves objections se présentent dans la pratique.

Tout d'abord cette assurance ne peut soustraire le notaire aux conséquences de ses fautes lourdes jugées inexcusables, et cela pour satisfaire à un principe d'ordre public.

Du reste, il est admis que pour être licite cette assurance doit encore laisser à la charge des notaires la réparation personnelle d'une certaine quotité du dommage, en général un quart.

C'est, a-t-on dit, la seule façon de ne pas voir se relâcher la vigilance des notaires et le souci qu'ils doivent avoir pour les intérêts de leurs clients. Certes cette raison de haute moralité paraît décisive et il est bien évident qu'en restant leur propre assureur pour une certaine partie, les notaires auront toujours le plus grand intérêt à ne pas mettre en jeu cette responsabilité.

Mais nous avons vu qu'en matière de sûretés réelles, le notaire est, dans la pratique, presque toujours amené à sortir de son rôle strict d'officier public, et les assurances se refusent absolument à garantir les causes de responsabilité qui peuvent provenir pour les notaires du mandat ou de la gestion d'affaires.

M. Préel, qui examine en détail le fonctionnement de la « Mutuelle Générale française », nous dit, à ce sujet (1) :

« La « Mutuelle Générale française » limite son champ d'action à la responsabilité professionnelle des notaires,

---

(1) *Op. cit.*, p. 260.

c'est-à-dire à celle qui nous occupe ; elle ne garantit pas la responsabilité encourue par les notaires dans les affaires où ils auraient agi comme mandataires ou gérants d'affaires ; cette garantie l'eût entraînée dans une voie trop dangereuse pour son existence même ; les fautes du notaire ne sont pas en ce cas involontaires ; il dépendait de lui de ne pas les commettre en n'acceptant pas de se faire le mandataire ou le gérant d'affaires de ses clients ; ces fautes, étant volontaires, ne rentrent donc pas dans la catégorie des fautes assurables ».

Nous pensons avoir montré dans nos développements antérieurs combien cette distinction entre les fautes commises par les notaires dans l'exercice de leurs fonctions d'officiers publics et les autres est peu marquée. Ce sont de simples nuances, si donc il y a désaccord, entre le notaire et la compagnie, sur la nature juridique de la faute, il faudra plaider, et au procès des clients contre leur notaire, succèdera le procès du notaire contre la compagnie d'assurances.

De plus, la gestion d'une société d'assurance contre les risques professionnels nous paraît extrêmement délicate. L'assurance à une compagnie à primes fixes est apparue comme impraticable (1) et l'assurance mutuelle soulève pour le notariat de graves objections juridiques qui sont encore loin d'être levées (2). Enfin les frais généraux qui pour la « Mutelle Générale française » ont atteint jusqu'à 28 °/₀, nous paraissent bien lourds (3).

Nous estimons donc qu'en matière de sûretés réelles

---

(1) PRÉEL, *op. cit.*, p. 252.
(2) — — p. 288 et 289.
(3) — — p. 278.

l'assurance n'est qu'un pis aller et qu'elle est tout à fait insuffisante (1).

Devant cette constatation bien d'autres moyens ont encore été proposés dans le but d'atténuer la responsabilité notoriale, mais, en dehors d'une intervention législative, malheureusement bien problématique, qui viendrait strictement délimiter cette responsabilité, les autres moyens ne nous semblent pas devoir être très efficaces.

M. Olivier (2), qui en analyse quelques-uns, arrive à cette même conclusion. Il faut donc admettre que pendant longtemps encore une très lourde responsabilité continuera à peser sur les notaires en matière de sûretés réelles, et que ceux-ci en arriveront peut-être à déconseiller à leurs clients les opérations qu'elles garantissent ; ce qui au point de vue économique nous paraît d'autant plus fâcheux, qu'à nos yeux, le progrès consistera précisément à assouplir et à mobiliser le crédit en le rendant à la fois moins onéreux, plus maniable et plus sûr.

---

(1) Voir à ce sujet les conclusions auxquelles arrive M. Antoine Bailly. — De la responsabilité civile des notaires et l'assurance de ce risque professionnel. Thèse, Lyon 1907, p. 203.

(2) Jean Olivier. De la responsabilité notariale en matière de prêts hypothécaires. Thèse, Paris 1910.

CONCLUSION

Parvenus maintenant au terme de ce travail, qui peut paraître bien terre à terre et bien aride parce qu'il n'envisage que des intérêts matériels et des questions particulièrement abstraites, nous croyons pouvoir nous élever au-dessus de notre sujet qui nous a révélé un nouvel horizon particulièrement vaste, mais encore assez mal étudié.

Nous avons vu, en effet, que l'exercice de la profession notariale, comme aussi du reste celui de la profession médicale, met en jeu à l'occasion d'un contrat une responsabilité professionnelle, c'est-à-dire une responsabilité dont la source réside dans les articles 1382 et 1383 du Code Civil et qui se trouve par suite délictuelle.

C'est bien là la conclusion à laquelle nous croyons pouvoir aboutir.

Il se produit donc, en quelque sorte, une superposition de responsabilités. La jurisprudence ne repousse pas, comme certains auteurs, l'idée de la dualité des fautes ; elle maintient au contraire une distinction qui lui paraît nécessaire, mais elle décide que lorsqu'un individu se trouve investi par l'exercice de sa fonction sociale de la confiance publique, les fautes qu'il peut commettre dans cet exercice sont de nature délictuelle.

La jurisprudence ne nous dit pas quelles sont les raisons impérieuses qui lui ont fait admettre une pareille thèse, et on en est réduit à des conjectures à leur sujet. Ces raisons nous paraissent, du reste, assez complexes.

Les juges ont certainement été poussés dans cette voie, comme nous l'avons vu, par des motifs pratiques, variables d'une espèce à l'autre, mais la véritable raison juridique, celle qui domine toutes les autres, nous paraît être l'ordre public.

La profession notariale et la profession médicale sont réglementées par la loi ; ceux qui les exercent peuvent être considérés comme ayant reçu une véritable investiture officielle.

L'art médical est réglementé puisque seuls peuvent l'exercer ceux qui répondent aux exigences de la loi, et la délivrance des diplômes nécessaires à cet exercice constitue bien une investiture officielle, moins apparente, moins stricte sans doute que celle conférée aux notaires, mais bien réelle cependant.

Dès lors il est contraire à l'ordre public qu'une personne exerçant une fonction réglementée par la loi dans un but de protection pour le public commette des fautes que cette réglementation avait pour but d'éviter. Par suite, la responsabilité encourue par leur auteur ne peut être que délictuelle, abstraction faite du contrat liant les intéressés et pour l'exécution duquel le droit commun subsiste toujours.

Nous croyons, cependant, pour en revenir aux notaires, que les juges ne sont pas encore sur le point d'avoir un revirement favorable à ces derniers.

D'une manière générale, la jurisprudence, poussée en cela par une partie de la doctrine, tend à considérer de

plus en plus la responsabilité comme dérivant davantage de l'idée de risque que de l'idée de faute.

Or, le notariat a vu, depuis la guerre, ses profits augmenter de façon indiscutable, le nombre des actes notariés est en progression marquée, les nouvelles lois fiscales étendent ses attributions, et il se trouve, de plus en plus l'intermédiaire presque obligé entre le public et les fonctionnaires de l'enregistrement. Enfin les tarifs viennent de subir une augmentation appréciable et la suppression d'un grand nombre de petites études rurales se poursuit sans arrêt.

Toutes ces causes provoqueront dans l'avenir et provoquent déjà un accroissement rapide des affaires traitées par les études restantes, chose que nous estimons être un bien à tous égards puisque de la situation matérielle des notaires dépend dans une large mesure la sécurité de leurs clients (1).

C'est pourquoi, en attendant le vote de lois destinées à définir strictement la responsabilité notariale, mais malheureusement bien problématiques pour l'instant, nous croyons que le rôle des notaires est appelé à se modifier et à se restreindre en matière d'actes constitutifs de sûretés réelles et l'on constate partout une diminution dans le nombre des obligations.

Ce fait a, sans aucun doute, des causes complexes et dont la recherche ne peut être entreprise ici, mais la menace des actions en responsabilité n'y est peut-être pas tout à fait étrangère, et c'est là un grave danger

(1) Voir à ce sujet la sombre étude de M. Raoul de la Grasserie. L'état actuel et la réforme du notoriat en France. Paris, 1898.

aussi bien pour le notariat que pour l'avenir économique du pays.

Aussi croyons-nous qu'une habile réforme de notre régime foncier, capable de mettre sur ce point la France au même rang que les autres pays dont les législations civiles viennent d'être refondues, devrait à l'heure actuelle rallier aussi bien les suffrages du notariat que ceux du public.

Montpellier, le 12 avril 924.
Vu et approuvé :
Le Président de Thèse,
BECQUE.

Vu : le Doyen,
MOYE.

Vu et permis d'imprimer.
Montpellier, le 15 avril 1924.
Le Recteur,
Jules COULET.

BIBLIOGRAPHIE

Thèses, traités théoriques et pratiques

Amiaud (Albert). — Traité formulaire du notariat, 7e édition. Paris, 1923.

Aubry et Rau. — Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariae, 4e édition. Paris, 1869.

Bailly (Antoine). — De la responsabilité civile des notaires et de l'assurance de ce risque professionnel. Thèse Lyon, 1907.

Bauby (Emile). — Traité théorique et pratique de la responsabilité des notaires. Thèse Montpellier, 1894.

Baudry-Lacantinerie et Wahl. — Traité théorique et pratique de droit civil. Paris, 1898.

Bentkowski (Robert). — La preuve de la propriété immobilière. Thèse Montpellier, 1912.

Bettremieux (Pierre). — Essai théorique et critique sur le fondement de la responsabilité civile en droit français. Thèse Lille, 1921.

Bonnel (Jules). — La responsabilité collective des notaires et les garanties à accorder au public. Thèse Toulouse, 1921.

Boubiron (Georges). — De la responsabilité des avoués. Thèse Paris, 1912.

Boutaud (Elie). — Des clauses de non-responsabilité et de l'assurance de la responsabilité des fautes. Paris, 1896.

Boutrolle (M.). — L'assurance de responsabilité. Thèse Paris, 1911.

BOYER (Louis). — Essai sur la responsabilité civile des notaires. Thèse Lyon, 1919.

BRU (Gabriel). — La responsabilité civile des médecins. Thèse Lyon, 1905.

BURTHE-MIQUE (F.). — Le rôle du notaire en matière de prêt hypothécaire. Thèse Paris, 1910

CASTELLAN (Louis). — De la responsabilité collective des notaires. Thèse Paris, 1913.

CHARRIER (Henri). — Le notariat français. Thèse Paris, 1905.

CLERC (Edouard). — Manuel théorique et pratique et formulaire général et complet du notariat de Edouard Clerc, Dalloz et Vergé, 9e édition, par Alphonse Bernard. Paris, 1913.

COLIN (Ambroise) et CAPITANT (Henri). — Cours élémentaire de droit civil français, 4e édition. Paris 1921.

COPPIN (A.-C.-H.). — L'acte authentique notarié. Thèse pour le doctorat. Douai, 1884.

DEFRENOIS. — Traité pratique et formulaire général du notariat, Nouvelle édition. Paris, 1921.

DEMOLOMBE (C.). — Cours de Code Nopoléon. Paris, 1874-1885.

DENISARD (J.-B.). — Actes de notoriété donnés au Châtelet de Paris. Paris, 1759.

DOUBLET (Maurice). — Du principe de la responsabilité des notaires. Thèse Paris, 1901.

DUFRAISSE (Pierre). — Responsabilité du notaire conseiller des parties. Paris, 1912.

ELOY (Henry). — Traité de la responsabilité des notaires, 2e tirage. Paris, 1873.

FURGOLE (J.-B.). — Traité des testaments, codicilles, etc. Paris, 1747-1768.

GÉRARD (Henri). — De la responsabilité civile des notaires dans les prêts hypothécaires. Thèse Paris, 1903.

GRANDMOULIN (J.). — Nature délictuelle de la responsabilité pour violation des obligations contractuelles. Thèse Rennes 1892.

HOUDARD (Jean). — Etat du notariat au XVIIIe siècle. Thèse Paris, 1912.

LAFLEUR-LAGUERENNE (Charles). — La responsabilité des notaires en matière de placements hypothécaires. Thèse Poitiers, 1914.

LA GRASSERIE (Raoul de). — La réforme du notariat. Paris, 1898.

LAURENT (G.). — Principes de droit civil français. 3e édition. Paris, 1878.

LE CHAPELIER (P.). — De la responsabilité collective des notaires. Thèse Paris, 1913.

LE CORRE (Fernand). — De la situation juridique du notaire comme fonctionnaire public. Thèse Rennes, 1920.

LEFRANÇOIS (Henri). — De la responsabilité civile des notaires. Thèse Paris, 1901.

MICHOT (J.). — Les origines du notariat. Paris, 1878.

MASSÉ (A.-J.). — Le parfait notaire. 6e édition. Paris, 1827-1828.

OLIVIER (Jean). — De la responsabilité notariale en matière de prêts hypothécaires. Thèse Paris, 1910.

PAGÈS. — De la responsabilité des notaires. Paris, 1843.

PAGÈS (M.-P. Joseph). — Le monopole des notaires et les avantages de la vénalité des études. Thèse Toulouse, 1907.

PERIN (Pierre). — Assurance de responsabilité des fautes professionnelles de l'avoué et du notaire. Thèse Paris, 1912.

PÉRREAU (E.-H.). — Technique de la jurisprudence en droit privé. Paris, 1923.

PLANIOL (Marcel). — Traité élémentaire de droit civil. 8e édition. Paris, 1921.

PRÉEL (Robert). — De la responsabilité professionnelle des notaires. Thèse Caen, 1909.

ROUSSEAUD DE LA COMBE. — Recueil de jurisprudence. 3e édition. Paris, 1756.

RUTGEERTS et AMIAUD. — Commentaire de la loi de ventôse. Bruxelles, 1881.

SOURDAT (M.-A.). — Traité général de la responsabilité. Paris, 1876.

VIZIOZ (Henri). — La notion de quasi contrat. Thèse Bordeaux, 1912.

Recueils, répertoires, revues

DALLOZ. — *Recueil périodique et critique.* Jurisprudence générale et son supplément.
FUZIER-HERMANN. — *Répertoire du Droit français.*
Journal des notaires et des avocats.
Journal du Notariat.
Pandectes françaises. Chronologiques et Répertoire.
Revue critique de législation et de jurisprudence.
Revue du Notariat.
Revue trimestrielle de droit civil.
SIREY. — *Recueil des lois et arrêts.*

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 5

Chapitre préliminaire. — La responsabilité civile des notaires dans notre ancien droit 8

Chapitre premier. — La responsabilité du notaire officier public 14

SECTION I. — Nullités de forme 18

SECTION II. — Nullités tenant au fond du droit 29

§ 1. — Nullité résultant d'un vice inhérent à la personne du notaire ou des parties 29

§ 2. — Nullité se rattachant au contenu de la convention 36

SECTION III. — Responsabilité du notaire en ce qui concerne les formalités postérieures à la rédaction des actes 51

Chapitre deuxième. — La responsabilité du notaire comme mandataire ou gérant d'affaires 58

SECTION I. — Etude jurisprudentielle de la responsabilité des notaires comme mandataires ou gérants d'affaires 60

SECTION II. — Nature juridique de la responsabilité des notaires comme mandataires ou gérants d'affaires 68

Chapitre troisième. — Etude de quelques moyens propres à atténuer la responsabilité des notaires en matière de sûretés réelles. 86

Section I. — Etude de quelques moyens employés par les notaires pour empêcher la naissance des actions en responsabilité..... 87

Section II. — L'assurance professionnelle des notaires..... 99

Conclusion..... 103

Bibliographie..... 107

MONTPELLIER. — IMPRIMERIE ROUMÉGOUS ET DÉHAN